

**Esecuzione Forzata**

**\*\*\*dato oscurato\*\*\***

contro

**\*\*\*dato oscurato\*\*\***

Giudice Dr. **BARBETTA ANTONIO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008  
C.F. CRTGNN48C04E506I- P.Iva 01166740731*

*con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47  
telefono: 0832 316055  
cellulare: 339 4850872  
fax: 0832 316055  
email: [giovanni.carata@libero.it](mailto:giovanni.carata@libero.it)*

**Beni in Neviano Strada Comunale di  
Collepasso Terreno LOTTO 5**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo di are **62,24** in Neviano di proprietà del Sig. \*dato oscurato\* nato a Matino il \*dato oscurato\* su cui è stata realizzata un'abitazione di mq.93,00 e una veranda coperta di mq.30,00, **senza alcun titolo abilitativo**, detto terreno è completamente recintato in muratura e si accede tramite un cancello a due ante motorizzato, su detto terreno insiste anche un trullo di vecchia costruzione realizzato con la tecnica del muro a secco di circa mq 8,00 Il terreno sopra descritto identificato al catasto Terreni foglio 20 particella 328 per are 11,43 seminativo di 3 reddito dominicale € 3,84 agrario € 3,25 e per are 50,81 uliveto di 4 reddito dominicale € 4,99 agrario 5,25.

Nel Catasto fabbricati l'abitazione è identificata al foglio 20 particella 329 Categoria A/7 Classe 1 vani 7 rendita 361,52.

Il terreno sopra indicato è identificato dallo strumento urbanistico vigente (P.U.G.) In **ZONA "E2" (art. 37 NTA) – Zona agricola di salvaguardia paesaggistica.**

La particella in oggetto è soggetta alle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico Territoriale approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°176 del 16/02/2015 .

**15. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica residenziale/artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali i principali centri limitrofi sono Casarano, Matino.

**16. STATO DI POSSESSO:**

17. Occupato da \*\*dato oscurato\*\* nato a MATINO (LE) il \*dato oscurato\* proprietario per 1/1,

**18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.7.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.7.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.7.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.7.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.8. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.8.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale Registro Generale 23319 Particolare 2807 derivante da decreto ingiuntivo a favore di \*dato oscurato\*, contro \*dato oscurato\*, nato a Matino \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\* nata a Matino il \*dato oscurato\*, a firma Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 25/06/2018 Numero di repertorio 1509/2018 per € 500.000,00 di cui € 549.690,58 per capitale.

4.2.2 *Trascrizione:*

Pignoramento immobiliare Registro Generale 37464 Particolare 30718 a favore di \*dato oscurato\*, contro \*dato oscurato\*, nato a Matino \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\* nata a Matino il \*dato oscurato\*, a firma Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 06/10/2023 Numero di repertorio 4747/2018 per un credito di € 555.593,94

*Iscrizione*

Giudice Dr Antonio Barbetta  
Perito: Geom. Giovanni Carata

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Ipoteca** giudiziale Registro Generale 35935 Particolare 4327 derivante da Ruolo e Avviso di addebito Esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE contro \*dato oscurato\*, nato a Matino \*dato oscurato\*** a firma Agenzia delle Entrate Roma in data 28/09/2022 Numero di repertorio 4031/5922 per € 133.486,63 capitale e € 266.973,26 interessi e spese.

#### Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.3 Conformità urbanistico edilizia:

L'abitazione che insiste sul terreno, al foglio 20 part. 328 è stata realizzata senza alcun titolo abilitativi, regolarizzabili mediante demolizione, trasporto e smaltimento a discarica del materiale e successivo ripristino dello stato dei luoghi regolarmente assentito.

Oneri relativi a demolizione, trasporto e smaltimento a discarica del materiale e spese tecniche necessarie per il successivo ripristino dello stato dei luoghi regolarmente assentito. € 20.000,00

Oneri totali: €20.000,00

##### 4.2.5. Conformità catastale:

Ripresentare all'Agenzia del Territorio nuova DOCFA costo € 800,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**\*dato oscurato\*, nato a Matino \*dato oscurato\***

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice DrAntonio Barbetta  
Perito: Geom. Giovanni Carata

ASTE  
GIUDIZIARIE

Descrizione **Terreno in Neviano + Abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo di are **62,24** in Neviano di proprietà del Sig. **\*dato oscurato\*** nato a Matino **\*dato oscurato\*** su cui è stata realizzata un'abitazione di mq.93,00 e una veranda coperta di mq.30,00, **senza alcun titolo abilitativo**, detto terreno è completamente recintato in muratura e si accede tramite un cancello a due ante motorizzato, su detto terreno insiste anche un trullo di vecchia costruzione realizzato con la tecnica del muro a secco di circa mq 8,00 Il terreno sopra descritto identificato al catasto Terreni foglio 20 particella 328 per are 11,43 seminativo di 3 reddito dominicale € 3,84 agrario € 3,25 e per are 50,81 uliveto di 4 reddito dominicale € 4,99 agrario 5,25.

Nel Catasto fabbricati l'abitazione è identificata al foglio 20 particella 329 Categoria A/7 Classe 1 vani 7 rendita 361,52.

Il terreno sopra indicato è identificato dallo strumento urbanistico vigente (P.U.G.) in **ZONA "E2" (art. 37 NTA) – Zona agricola di salvaguardia paesaggistica.**

La particella in oggetto è soggetta alle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico Territoriale approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°176 del 16/02/2015 .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficient e	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	6.224,00	1,00	6224,00
Abitazione	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
Veranda Coperta	Sup. reale lorda	30,00	0,15	4,50
Trullo	Sup. reale lorda	8,00	1,00	8,00

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a..

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro e vetro, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: masselli autobloccanti, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

Scale:

rivestimento: legno, condizioni: buone.

## Impianti:

Antifurto:

tipologia:

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: split interni, condizioni: buone.

Termico

Alimentato con gas metano comune alle unità poste al piano terra ed interrato

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Perito: Geom. Giovanni Carata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Elettrico:

Fognatura:

Idrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Note: L'impianto elettrico ha un unico contatore che alimenta tutta la palazzina  
recapito: Fossa Biologica

tipologia: sottotraccia, alimentazione: Pozzo artesiano, condizioni: buone.

### 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 13.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare di zona (sintetico- comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

#### 13.2. Fonti di informazione

Catasto di Neviano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Collepasso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona.

#### 13.3. Valutazione corpi

##### A. laboratorio artigianale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	6.224,00	€ 7,00	€ 49.792,00
Abitazione	93,00	€ 400,00	€ 37.200,00
Veranda Coperta	4,50	€ 400,00	€ 1.800,00
Trullo	8,00	€ a corpo	€ 5.000,00
			<b>€ 93.792,00</b>

- Valore corpo:	€ 93.792,00
- Valore accessori:	€ 0.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 93.792,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 93.792,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 79.724,00  
€ 20.800,00  
Nessuno  
Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:  
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 79.724,00  
€ 59.924,00