

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000383/19**

Giudice Dr. **PAOLO MORONI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3281*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3281*  
*C.F. LPRMRC84M28D8620 - P.Iva 04387220751*

*con studio in Lequile (Lecce) via Michelangelo, 45*

*cellulare: 3805165013*

*email: marco.luperto@ingpec.eu*



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera)**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Centro Ippico sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto da lotto adibito a centro ippico composto da terreni e fabbricati: blocco servizi igienici, box isolamento per cavalli, campo di equitazione con una torretta in legno per eventuali commissari di gara, box per ricovero cavalli, una concimaia e il terreno di pertinenza. Si accede al suddetto centro ippico da SP 25 (Castrì-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo A (ufficio-segreteria). Il blocco servizi igienici e locale tecnico è stato realizzato con struttura in muratura e copertura piana in latero-cemento, i box isolamento sono realizzati sempre con struttura in muratura e copertura in legno lamellare. Il primo blocco di servizi igienici è composto da un anti-bagno comune e da numero due bagni. In aderenza a tale primo blocco troviamo una scala di collegamento tra lo scoperto del piano terra e copertura della stecca. La scala ha una struttura in ferro ed una copertura in legno. Il secondo blocco di servizi igienici è realizzato in continuità con la scala in ferro ed è composto da un anti-bagno e bagno uomini, anti-bagno e bagno donne. Accanto al blocco servizi igienici è collocato il vano tecnico caratterizzato da copertura in latero-cemento ed infine numero 6 box isolamento. Prospiciente la stecca sopra descritta troviamo un grande portico con struttura in legno.

Sul medesimo lotto insiste un corpo di fabbrica dove sono stati realizzati n°20 box per ricovero cavalli e sono caratterizzati da una struttura in muratura di tamponamento e copertura con capriate in legno. Ad ogni box corrisponde un padok scoperto. Nell'avancorpo sono posizionati n°2 blocchi per i servizi igienici composto ognuno di esso con anti-bagno e bagni. Sul retro del corpo di fabbrica è realizzato un portico in legno, un piccolo ripostiglio ed un locale destinato a selleria realizzati interamente con struttura in legno.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12000**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 10 mappale 1278 categoria D/6, rendita: Euro 4.182,00.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto da fabbricato di un solo piano fuori terra. L'immobile è composto da vani due così suddivisi: segreteria e uffici. Le coperture sono del tipo voltate.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo A che ha accesso da SP 25 (Castrì-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **55,70**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 10 mappale 981 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 55 mq, consistenza 39 mq, posto al piano Terra, rendita: Euro 58,41.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 1145-1146-981 foglio 10 nel Comune di Castrì di Lecce a firma di Dott. [REDACTED] segretario Comunale del Comune di Castrì di Lecce in data 18/10/2011 ai nn. 115/2011 in data 21/11/2011 ai nn. 39792/28025.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Comune di Castrì di Lecce del 18/10/2011 rep. n. 115/2011 trascritto il 21/11/2011 ai nn. 39792/28025 a favore Comune di Castrì di Lecce con sede in Castrì di Lecce cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante sugli immobili fg.10 part.IIe 1145 - 1146 - 981..

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro [REDACTED].**

Iscrizione n. 34377/4111 del 04/11/2016 ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo n. 1328/5916 del 03/11/2016.

A favore: Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma cod. fisc. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Dalmazio Birago 60/A - Lecce).

Contro: [REDACTED]

- Debito di euro 116.564,54 - Ipoteca di euro 233.129,08 gravante per 1/2 della piena proprietà sull'immobile fg. 10 part. 1278.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n.2530/2018 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.35053/4265 del 30/10/2018 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante per 1/2 della proprietà sugli immobili fg.10 part1278-981, fg.42 part. 527/3 - 527/2.



[REDACTED]

---

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018  
importo ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 116.535,84  
ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)  
Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:  
- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Di Lecce in data 30/07/2019. TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  
- il primo blocco servizi igienici (confinanti con segreteria) sono stati modificati nelle dimensioni;  
- tra il suddetto blocco ed il secondo blocco è stata ricavata una scala aperta in modo da collegare il piano terra con il piano delle coperture;  
- nel locale tecnico non risulta realizzata la tamponatura di accesso a tale locale;  
- il fienile non è stato realizzato e sono stati realizzati n.6 box isolamento;  
- tutta la stecca sopra descritta è stata realizzata con una larghezza minore di quella autorizzata, ed anche in lunghezza risulta minore di quella autorizzata. Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria  
Spese tecniche ed oneri: € 3.500,00  
Oneri totali: € 3.500,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un vano in legno utilizzato come "selleria" nella parte posteriore del box per ricovero cavalli;
- realizzazione di un piccolo vano in legno utilizzato come deposito nella parte posteriore del box per ricovero cavalli;
- realizzazione di una torretta in legno sul perimetro del campo di equitazione.

Il tutto sopra descritto dovrà essere demolito

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche: € 3.000,00

Lavori e oneri: € 11.000,00

Oneri totali: € 14.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi della prima stecca, blocco servizi igienici, box isolamento e della stessa sagoma regolarizzabili mediante PREGEO E DOCFA

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

**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:**

[REDACTED] proprietario dal 09/12/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Dal Verme Sergio in data 09/12/2008 ai nn. 21768/8807 trascritto in data 18/12/2008 ai nn. 53173/37168

Ai Sig. [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno i suindicati immobili erano così pervenuti:

- la part. 1145 giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 09/12/2008, rep. n. 21768/8807 trascritto il 18/12/2008 ai nn. 53173/37168, da potere di [REDACTED]

- le part. 1146 - 981 giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 09/12/2008, rep. n. 21768/8807 trascritto il 18/12/2008 ai nn. 53174/37169, da potere di [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 03/10/2002 al 08/12/2008 in forza di donazione a firma di Notar Costa Mariella in data 03/10/2002 ai nn. 52445 trascritto in data 05/10/2002 ai nn. 35771/29013

Al Sig. [REDACTED] l'immobile part. 1145 era a sua volta pervenuto giusta atto di donazione in Notar Costa Mariella del 03/10/2002 rep. n. 52445 trascritto il 05/10/2002 ai nn. 35771/29013 da potere [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] gli immobili part. 1146-981 erano a sua volta pervenuti giusta atto di donazione in Notar Costa Mariella del 03/10/2002 rep. n. 52445 trascritto il 05/10/2002 ai nn. 35773/29015 da potere di [REDACTED]



[REDACTED] proprietario dal 30/12/1991 al 02/10/2002 in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2232/2071

Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili part.ile 980-981 erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn.2232/2071 da potere di [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 47/11** per lavori di Realizzazione di un allevamento per cavalli con annesso centro ippico sportivo intestata a [REDACTED]. P.d.C. n.23 del 11/11/2011 presentata in data 10/06/2011- n. prot. 2607 rilasciata in data 11/11/2011- n. prot. 4386

**P.E.** per lavori di Variante al progetto per la realizzazione di un allevamento per cavalli con annesso centro ippico intestata a [REDACTED]. P.d.C. n. 31 del 05/10/2012 presentata in data 26/06/2012- n. prot. 2665 rilasciata in data 05/10/2012- n. prot. 3900 l'agibilità è stata rilasciata in data 16/11/2012- n. prot. 4506

**P.E.** per lavori di Movimento terra per la realizzazione di un'area prova con relativo steccato di recinzione e spostamento dell'area destinata a parcheggio intestata a [REDACTED]. S.C.I.A. presentata in data 13/12/2012- n. prot. 4893

#### Descrizione **Centro Ippico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Centro Ippico sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto da lotto adibito a centro ippico composto da terreni e fabbricati: blocco servizi igienici, box isolamento per cavalli, campo di equitazione con una torretta in legno per eventuali commissari di gara, box per ricovero cavalli, una concimaia e il terreno di pertinenza. Si accede al suddetto centro ippico da SP 25 (Castrì-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo A (ufficio-segreteria). Il blocco servizi igienici e locale tecnico è stato realizzato con struttura in muratura e copertura piana in latero-cemento, i box isolamento sono realizzati sempre con struttura in muratura e copertura in legno lamellare. Il primo blocco di servizi igienici è composto da un anti-bagno comune e da numero due bagni. In aderenza a tale primo blocco troviamo una scala di collegamento tra lo scoperto del piano terra e copertura della stecca. La scala ha una struttura in ferro ed una copertura in legno. Il secondo blocco di servizi igienici è realizzato in continuità con la scala in ferro ed è composto da un anti-bagno e bagno uomini, anti-bagno e bagno donne. Accanto al blocco servizi igienici è collocato il vano tecnico caratterizzato da copertura in latero-cemento ed infine numero 6 box isolamento. Prospiciente la stecca sopra descritta troviamo un grande portico con struttura in legno.

Sul medesimo lotto insiste un corpo di fabbrica dove sono stati realizzati n°20 box per ricovero cavalli e sono caratterizzati da una struttura in muratura di tamponamento e copertura con capriate in legno. Ad ogni box corrisponde un padok scoperto. Nell'avancorpo sono posizionati n°2 blocchi per i servizi igienici composto ognuno di esso con anti-bagno e bagni. Sul retro del corpo di fabbrica è realizzato un portico in legno, un piccolo ripostiglio ed un locale destinato a selleria realizzati interamente con struttura in legno.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12000**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio

10 mappale 1278 categoria D/6, rendita: Euro 4.182,00.

L'edificio è stato costruito nel 2011, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa varia.

[REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] proprietà per 1/2

#### Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

#### Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

#### Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001 \text{ mc./mq.}$
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2 \text{ ha}$
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40 \text{ mq.}$



b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $IF = 0,04$  mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile  $S_u$  di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Servizi	Sup. reale lorda	24,40	1,00	24,40
Box isolamento	Sup. reale lorda	73,50	0,90	66,15
Vano tecnico	Sup. reale lorda	12,50	0,80	10,00
Portico antistante blocco servizi e box isolamento	Sup. reale lorda	85,80	0,30	25,74
Scuderia (box ricovero cavalli)	Sup. reale lorda	454,00	1,00	454,00
Portico retrostante scuderia	Sup. reale lorda	80,00	0,80	64,00
Padok	Sup. reale lorda	380,00	0,20	76,00
Selleria	Sup. reale lorda	30,00	0,70	21,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
Concimaia	Sup. reale lorda	80,75	0,40	32,30
Campo equitazione	Sup. reale lorda	3.700,00	0,05	185,00
Torretta adiacente campo equitazione	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
Terreno	Sup. reale lorda	7.048,05	0,02	140,96
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12.000,00</b>		<b>1.113,25</b>

#### Accessori:

#### Descrizione **ufficio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto da fabbricato di un solo piano fuori terra. L'immobile è composto da vani due così suddivisi: segreteria e uffici. Le coperture sono del tipo voltate.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo A che ha accesso da SP 25 (Castri-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **55,70**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 981 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 55 mq, composto da vani 39 mq, posto al piano Terra, rendita: Euro 58,41.

L'edificio è stato costruito nel fabbricato rurale, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,75 m e 3,60 m.

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente approvato in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





[REDACTED]

---

Norme tecniche ed indici: Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

- b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

- c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile  $S_u$  di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

---

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
uffici	Sup. reale lorda	55,70	1,00	55,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>55,70</b>		<b>55,70</b>

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Centro Ippico

*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
Servizi	24,40	€ 580,00	€ 14.152,00
Box isolamento	66,15	€ 580,00	€ 38.367,00
Vano tecnico	10,00	€ 580,00	€ 5.800,00
Portico antistante blocco servizi e box isolamento	25,74	€ 580,00	€ 14.929,20
Scuderia (box ricovero cavalli)	454,00	€ 580,00	€ 263.320,00
Portico retrostante scuderia	64,00	€ 580,00	€ 37.120,00
Padok	76,00	€ 580,00	€ 44.080,00
Selleria	21,00	€ 580,00	€ 12.180,00
Ripostiglio	2,70	€ 580,00	€ 1.566,00
Concimaia	32,30	€ 580,00	€ 18.734,00
Campo equitazione	185,00	€ 580,00	€ 107.300,00
Torretta adiacente campo equitazione	11,00	€ 580,00	€ 6.380,00
Terreno	140,96	€ 580,00	€ 81.757,38
	<b>1.113,25</b>		<b>€ 645.685,58</b>

- Valore corpo:	<b>€ 645.685,58</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 645.685,58</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 645.685,58</b>

#### B. ufficio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
uffici	55,70	€ 850,00	€ 47.345,00
- Valore corpo:			<b>€ 47.345,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 47.345,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 47.345,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>centro ippico</b>	12000	€ 645.685,58	<b>€ 645.685,58</b>
<b>B</b>	<b>ufficio</b>	55,70	€ 47.345,00	<b>€ 47.345,00</b>
			€ 693.030,58	<b>€ 693.030,58</b>

**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:

**€ 103.954,59**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 20.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**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:

**€ 589.075,99**

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:

**€ 568.575,99**

Relazione lotto 001 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-001

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Melendugno (Lecce) via Omero**  
**Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Commerciale sito in Melendugno (Lecce) frazione località Torre Dell'Orso via Omero.

Composto da locale commerciale al piano terra e interrato, di un immobile costituito da n.2 piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è costituito da un solo vano più accessori, così suddivisi: ampio vano commerciale, anti-bagno, bagno oltre ad uno scoperto prospiciente via Omero ed uno scoperto posto sul retro del fabbricato. Il piano interrato è composto da un vano deposito e da un bagno. Il collegamento tra il piano terra ed il piano interrato avviene attraverso una scala interna. Nell'area scoperta posta sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano adibito a cucina con struttura in acciaio e pannelli coibentati il quale dovrà essere rimosso. Nell'area prospiciente via Omero è stata realizzata una copertura in legno che dovrà essere rimossa.

Si accede al suddetto locale commerciale da via Omero mediante uno scoperto che conduce all'immobile.

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **107,75**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 42 mappale 527 subalterno 3, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 62 mq, consistenza 52 mq, posto al piano Terra, rendita: Euro 977,55.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n.2530/2018 a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di

Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.35053/4265 del 30/10/2018 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,8, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante per 1/2 della proprietà sugli immobili fg.10 part1278-981, fg.42 part. 527/3 - 527/2.



[REDACTED]

---

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018  
importo ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 116.535,84  
ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)  
Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part.lle 254-108-109, fg. 10 part.lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili:

fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part.lle 254-108-109, fg. 10 part.lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sullo scoperto prospiciente via Omero è stata realizzata una copertura in legno, la quale non può essere regolarizzata;
- sullo scoperto retrostante il fabbricato sono state realizzate delle strutture in acciaio e pannelli coibentati che non possono essere regolarizzate;
- nel locale posto al piano terra è stato realizzato un anti-bagno, il bagno ha dimensioni differenti rispetto a quelle autorizzate e la scala è stata realizzata in modo difforme rispetto a quello autorizzato il tutto può essere regolarizzate
- nel locale posto al piano terra è stato realizzato un bagno che non può essere regolarizzato

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche ed oneri: € 2.000,00

Importo lavori: € 10.500,00

Oneri totali: € 12.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:**



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nella planimetria catastale non risulta inserito l'anti-bagno e il bagno al piano terra, mentre al piano interrato dove è rappresentata il bagno successivamente al P.d.C. in sanatoria dovrà essere aggiornata la planimetria catastale con la rimozione dello stesso.

Regolarizzabili mediante DOCFA

Presentazione DOCFA: € 800,00

Oneri totali: € 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:

[redacted] proprietario dal 08/05/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Monosi Stefania in data 08/05/2007 ai nn. 18233/7673 trascritto in data 11/05/2007 ai nn. 20257/13465

Al Sig. [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno il suindicato immobili era pervenuto giusta atto di vendita in Notar Monosi Stefania del 08/05/2007, rep.n. 18233/7673 trascritto il 11/05/2007 ai nn.20257/13465, da potere di [redacted]

##### 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 01/07/1982 al 08/05/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notar Domenico Mancuso in data 01/07/1982 trascritto in data 28/07/1982 ai nn. 25074/21943

Ai Sig.ri [redacted] il suindicato immobile era a loro volta pervenuto giusta atto di vendita in Notar Domenico Mancuso del 01/07/1982 trascritto il 28/07/1982 ai nn.25074/21943 da potere di [redacted]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. del 1980 e successive varianti** per lavori di tre negozi a piano terra e due appartamenti a piano primo intestata a [redacted]

[redacted]. Concessione per la esecuzione di opere n.104/80 presentata in data 10/04/1980 rilasciata in data 29/09/1980

**P.E.** per lavori di Variante in corso d'opera del fabbricato autorizzato con concessione n°104/80 intestata a [redacted]

[redacted]. Concessione per la esecuzione di opere n.72/81 presentata in data 31/03/1981 rilasciata in data 11/09/1981 l'abitabilità è stata rilasciata in data 01/10/1981



[REDACTED]

---

Descrizione **Locale Commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Commerciale sito in Melendugno (Lecce) frazione località Torre Dell'Orso via Omero.

Composto da locale commerciale al piano terra e interrato, di un immobile costituito da n.2 piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è costituito da un solo vano più accessori, così suddivisi: ampio vano commerciale, anti-bagno, bagno oltre ad uno scoperto prospiciente via Omero ed uno scoperto posto sul retro del fabbricato. Il piano interrato è composto da un vano deposito e da un bagno. Il collegamento tra il piano terra ed il piano interrato avviene attraverso una scala interna. Nell'area scoperta posta sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano adibito a cucina con struttura in acciaio e pannelli coibentati il quale dovrà essere rimosso. Nell'area prospiciente via Omero è stata realizzata una copertura in legno che dovrà essere rimossa. Si accede al suddetto locale commerciale da via Omero mediante uno scoperto che conduce all'immobile.

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **107,75**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 42 mappale 527 subalterno 3, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 62 mq, consistenza 52 mq, posto al piano Terra, rendita: Euro 977,55.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,30 mt. al piano terra e 3,23 al piano interrato.

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera deliberazione della Giunta Regionale n.1691 del 28.11.2001 l'immobile è identificato nella zona B5 - di completamento nei centri costieri

Norme tecniche ed indici:

**III.3.5 - ZONE B5 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI**

Comprendono anche le aree per le quali sono vigenti gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica già redatti su prescrizioni della Regione Puglia in sede di approvazione del Programma di Fabbricazione (ved. allegato 7 di P.R.G.).

Destinazioni ammesse: residenze, commercio al dettaglio, piccolo artigianato compatibile con la residenza, uffici pubblici e privati, ristoranti, alberghi e pensioni a camere.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 1,5 mc/mq

Rc : 40%

H max : 8,00 ml

Distacchi dal filo stradale: si seguiranno gli allineamenti preesistenti

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

Potranno essere effettuati interventi sui lotti liberi (ovvero su edilizia esistente) che prevedono la realizzazione di alberghi e pensioni a camere.

Per tali interventi saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 2,5 mc/mq

Rc : 25%

H max : 10,50 ml

n. dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

Restano ferme le indicazioni sui distacchi prima riportate.

E' esclusa la realizzazione di residences e simili.



Nel caso di interventi di tipo alberghiero ottenuti mediante ristrutturazione di edilizia esistente con altra destinazione e con Rc maggiore del 25%, è consentito un rapporto di copertura pari all'esistente (e comunque mai maggiore del 40%) anche nei piani superiori, ma sempre mantenendosi, come I.f.f., nel limite massimo del 2,5 mc/mq.

Per eventuali alberghi e pensioni esistenti e funzionanti con I.f.f. maggiore di 2,5 mc/mq è consentita la sostituzione edilizia come al primo capoverso delle prescrizioni comuni dell'zone B, ma con mantenimento della destinazione.

Per tutti gli interventi di tipo alberghiero realizzati mediante cambio di destinazione e aumento dell'If è previsto il vincolo di destinazione della durata minima di anni 20 regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari.

Parcheggi: per gli interventi di tipo alberghiero nella misura di 20 mq ogni 100 mc di costruzione, nella misura stabilita dalla legislazione vigente per tutte le altre destinazioni.

E' fatto obbligo di piantumare le aree libere con essenze, anche d'alto fusto, caratteristiche della flora locale e mediterranea.

Per le aree comprese in strumenti attuativi vigneti e approvati a norma di legge (vedere allegato 7B e 7C) gli interventi dovranno rispettare le previsioni degli stessi e prevedere, tra l'altro la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n.1444 o dagli strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita da strumenti attuativi operanti e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n.6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutata a prezzo vigente di esproprio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	Sup. reale lorda	37,70	1,00	37,70
Scoperto su via Omero	Sup. reale lorda	15,50	0,25	3,88
Scoperto retro locale	Sup. reale lorda	16,85	0,10	1,69
Deposito	Sup. reale lorda	37,70	0,60	22,62
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>107,75</b>		<b>65,88</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

#### 8.2. Fonti di informazione

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

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Locale Commerciale

*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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





Commerciale	37,70	€ 1.450,00	€ 54.665,00
Scoperto su via Omero	3,88	€ 1.450,00	€ 5.618,75
Scoperto retro locale	1,69	€ 1.450,00	€ 2.443,25
Deposito	22,62	€ 1.450,00	€ 32.799,00
	<b>65,88</b>		<b>€ 95.526,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 95.526,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 95.526,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 95.526,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale commerciale</b>	107,75	€ 95.526,00	<b>€ 95.526,00</b>

#### 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:	<b>€ 14.328,90</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 13.300,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### 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:	<b>€ 81.197,10</b>
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:	<b>€ 67.897,10</b>

Relazione lotto 002 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-002

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Melendugno (Lecce) via Omero  
Lotto 003**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Melendugno (Lecce) frazione località Torre Dell'Orso via Omero.

Composto da locale commerciale al piano terra e interrato, di un immobile costituito da n.2 piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è costituito da un solo vano più accessori, così suddivisi: ampio vano commerciale, anti-bagno, bagno oltre ad uno scoperto prospiciente via Omero ed uno scoperto posto sul retro del fabbricato. Il piano interrato è composto da un vano deposito e da un bagno. Il collegamento tra il piano terra ed il piano interrato avviene attraverso una scala interna. Nell'area scoperta posta sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano adibito a cucina con struttura in acciaio e pannelli coibentati oltre ad un piccolo vano doccia realizzato con la medesima tipologia costruttiva, tali strutture dovranno essere rimosse. Nell'area prospiciente via Omero è stata realizzata una copertura in legno che dovrà essere rimossa.

Si accede al suddetto locale commerciale da via Omero mediante uno scoperto che conduce all'immobile.

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **135**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 42 mappale 527 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 71 mq, consistenza 65 mq, posto al piano Terra e interrato, rendita: Euro 1221,94.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:



[REDACTED]

---

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notar Dal Verme Sergio in data 28/01/2010 ai nn. 22542/9389

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 50.000,00

ISCRIZIONE N.3525/675 del 01/02/2010 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 22542/9389 in Notar Dal Verme Sergio del 28/01/2010.

A favore: [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto a Napoli - via Toledo 177)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

- Mutuo di Euro 50.000,00, durata 8 anni, ipoteca di euro 100.000,00 - gravante per 1/2 ciascuno della piena proprietà sull'immobile fg.42 part.527 sub. 2.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n.2530/2018 a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.35053/4265 del 30/10/2018 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018.

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,8, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante per 1/2 della piena proprietà sugli immobili fg.10 part.1278-981, fg.42 part. 527/3 - 527/2.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su Quarta Donato Raffaele

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part.1254-108-109, fg. 10 part.12306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]..

#### 4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di [redacted] Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce.  
TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [redacted] con sede in Milano cod. fisc. 00348170101  
Contro: [redacted]

Gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [redacted]
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sullo scoperto prospiciente via Omero è stata realizzata una tettoia in legno la quale non può essere regolarizzata;
- sullo scoperto posto sul retro del fabbricato è stata realizzata una struttura in acciaio e pannelli coibentati la quale non può essere regolarizzata;
- il locale posto al piano terra è stato realizzato in difformità rispetto a quello autorizzato in quanto le dimensioni interne autorizzate sono 5,00 m. x 5,80 m. le dimensioni reali dello stato dei luoghi sono 5,00 m. x 8,45 m.. Tale volumetria in ampliamento non può essere regolarizzata. Inoltre la distribuzione interna è difforme rispetto a quella autorizzata in quanto la scala è stata realizzata con forme lineari e non circolari ed il bagno ha dimensioni differenti rispetto all'autorizzato oltre alla realizzazione di un anti-bagno non autorizzato;
- al piano interrato è stato realizzato un bagno il quale non può essere regolarizzato.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche ed oneri: € 3.500,00

Importo lavori: € 15.500,00

Oneri totali: € 19.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

All'interno del locale commerciale posto al piano terra è presente un anti-bagno ed un bagno che non sono rappresentati nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante DOCFA

Spese tecniche ed oneri: € 800,00

Oneri totali: € 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:**

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



[REDACTED] proprietario dal 28/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Dal Verme Sergio in data 28/12/2009 ai nn. 22488/9350 trascritto in data 08/01/2010 ai nn. 421/310

Ai Sig. [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno il suindicato immobili era pervenuto giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 28/12/2009 rep. n. 22488/9350 trascritto il 08/01/2010 ai nn.421/310 da potere di [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

Ai Sig.ri [REDACTED] il suindicato immobili era a loro volta così pervenuto:

[REDACTED] per 1/2 della proprietà alla Sig.ra [REDACTED] giusta atto di vendita in Notar Domenico Mancuso del 01/07/1982 trascritto il 28/07/1982 ai nn. 25074/21943 da potere di [REDACTED]

- per 1/2 della proprietà ai Sig.ri [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] (den. 125 vol. 9990 dell'Ufficio del Registro DPLE UT di Lecce del 13/11/2009) trascritta il 29/03/2010 ai nn.011437/7698 e successiva (den.2251 vol. 9990 dell'Ufficio del Registro DPLE UT di Lecce del 08/09/2011) trascritta il 17/01/2012 ai nn. 2172/1780.

N.B.: Risulta trascritto il 08/01/2010 ai nn. 420/309, atto di accettazione tacita eredità, in morte di [REDACTED], da parte degli redi, nascente da atto Notaio Dal Verme Sergio del 28/12/2009 rep. n. 22488/9350.

Ai Sig. [REDACTED] la quota di propria pertinenza del suindicato immobile era pervenuta giusta atto di vendita in Notar Domenico Mancuso del 01/07/1982 trascritto il 28/07/1982 ai nn. 25074/21943 da potere di [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. del 1980 e successive varianti** per lavori di Tre negozi a piano terra e e due appartamenti a piano primo intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Concessione per la esecuzione di opere n.104/80 presentata in data 10/04/1980 rilasciata in data 29/09/1980

**P.E.** per lavori di Variante in corso d'opera del fabbricato autorizzato con concessione n°104/80 intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Concessione per la esecuzione di opere n.72/81 presentata in data 31/03/1981 rilasciata in data 11/09/1981 l'abitabilità è stata rilasciata in data 01/10/1981



[REDACTED]

---

**Descrizione Locale commerciale di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Melendugno (Lecce) frazione località Torre Dell'Orso via Omero.

Composto da locale commerciale al piano terra e interrato, di un immobile costituito da n.2 piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è costituito da un solo vano più accessori, così suddivisi: ampio vano commerciale, anti-bagno, bagno oltre ad uno scoperto prospiciente via Omero ed uno scoperto posto sul retro del fabbricato. Il piano interrato è composto da un vano deposito e da un bagno. Il collegamento tra il piano terra ed il piano interrato avviene attraverso una scala interna. Nell'area scoperta posta sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano adibito a cucina con struttura in acciaio e pannelli coibentati oltre ad un piccolo vano doccia realizzato con la medesima tipologia costruttiva, tali strutture dovranno essere rimosse. Nell'area prospiciente via Omero è stata realizzata una copertura in legno che dovrà essere rimossa.

Si accede al suddetto locale commerciale da via Omero mediante uno scoperto che conduce all'immobile.

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **135**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 42 mappale 527 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 71 mq, consistenza 65 mq, posto al piano Terra e interrato, rendita: Euro 1221,94.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,35 m al piano terra e 3,25 m al piano interrato.

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera deliberazione della Giunta Regionale n.1691 del 28.11.2001 l'immobile è identificato nella zona B5 - di completamento nei centri costieri

Norme tecniche ed indici:

**III.3.5 - ZONE B5 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI**

Comprendono anche le aree per le quali sono vigenti gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica già redatti su prescrizioni della Regione Puglia in sede di approvazione del Programma di Fabbricazione (ved. allegato 7 di P.R.G.).

Destinazioni ammesse: residenze, commercio al dettaglio, piccolo artigianato compatibile con la residenza, uffici pubblici e privati, ristoranti, alberghi e pensioni a camere.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 1,5 mc/mq

Rc : 40%

H max : 8,00 ml

Distacchi dal filo stradale: si seguiranno gli allineamenti preesistenti

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

Potranno essere effettuati interventi sui lotti liberi (ovvero su edilizia esistente) che prevedono la realizzazione di alberghi e pensioni a camere.

Per tali interventi saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 2,5 mc/mq

Rc : 25%

H max : 10,50 ml

n. dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

Restano ferme le indicazioni sui distacchi prima riportate.



E' esclusa la realizzazione di residences e simili.

Nel caso di interventi di tipo alberghiero ottenuti mediante ristrutturazione di edilizia esistente con altra destinazione e con Rc maggiore del 25%, è consentito un rapporto di copertura pari all'esistente (e comunque mai maggiore del 40%) anche nei piani superiori, ma sempre mantenendosi, come I.f.f., nel limite massimo del 2,5 mc/mq.

Per eventuali alberghi e pensioni esistenti e funzionanti con I.f.f. maggiore di 2,5 mc/mq è consentita la sostituzione edilizia come al primo capoverso delle prescrizioni comuni delle zone B, ma con mantenimento della destinazione.

Per tutti gli interventi di tipo alberghiero realizzati mediante cambio di destinazione e aumento dell'If è previsto il vincolo di destinazione della durata minima di anni 20 regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari.

Parcheggi: per gli interventi di tipo alberghiero nella misura di 20 mq ogni 100 mc di costruzione, nella misura stabilita dalla legislazione vigente per tutte le altre destinazioni.

E' fatto obbligo di piantumare le aree libere con essenze, anche d'alto fusto, caratteristiche della flora locale e mediterranea.

Per le aree comprese in strumenti attuativi vigneti e approvati a norma di legge (vedere allegato 7B e 7C) gli interventi dovranno rispettare le previsioni degli stessi e prevedere, tra l'altro la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n.1444 o dagli strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita da strumenti attuativi operanti e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n.6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutata a prezzo vigente di esproprio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	Sup. reale lorda	47,25	1,00	47,25
Scoperto antistante	Sup. reale lorda	19,40	0,25	4,85
Scoperto sul retro	Sup. reale lorda	21,10	0,10	2,11
Deposito	Sup. reale lorda	47,25	0,60	28,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>135,00</b>		<b>82,56</b>

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Locale commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Commerciale	47,25	€ 1.450,00	€ 68.512,50
Scoperto antistante	4,85	€ 1.450,00	€ 7.032,50
Scoperto sul retro	2,11	€ 1.450,00	€ 3.059,50
Deposito	28,35	€ 1.450,00	€ 41.107,50
	<b>82,56</b>		<b>€ 119.712,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 119.712,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 119.712,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 119.712,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale commerciale</b>	135	€ 119.712,00	<b>€ 119.712,00</b>

#### 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:

**€ 17.956,80**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 19.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**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:

**€ 101.755,20**

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:

**€ 81.955,20**

Relazione lotto 003 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-003

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





**Beni in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera)**  
**Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto locale commerciale a piano terra di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani quattro più accessori così suddivisi: numero due vani caratterizzati da coperture voltate sul fronte principale, numero due vani deposito di cui uno caratterizzato da copertura in latero-cemento e il secondo con pannelli coibentati, numero uno servizi igienici con antibagno, ed un piccolo vano a servizio del locale pluriuso.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo E che ha accesso da SP 25 (Castrì-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,2**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 43 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 111 mq, consistenza 57 mq, rendita: Euro 662,36.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Canile sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto da Lotto adibito a canile composto da un piccolo fabbricato, n°52 box oltre ad aree scoperte di pertinenza dei box e camminamenti. Al centro del canile è collocato un vano in muratura e copertura del tipo latero-cemento destinato al trattamento antiparassiti. Tutti i box sono realizzati in muratura con copertura del tipo a "onduline", ogni box ha un'area di pertinenza recintata con muratura ed elementi in ferro. Infine tra le "stecche" dei box ci sono i viali di passaggio. Lo stato manutentivo è in pessimo stato di conservazione. Si accede al suddetto canile da SP 25 (Castrì-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **614**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1395 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano terra, rendita: euro 945,80.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Depositi sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto da deposito a piano terra, di un immobile costituito da un solo piano fuori terra, di vani sette così suddivisi: n.7 depositi caratterizzati da struttura portante in muratura e copertura in parte con lamiera in ferro ed in parte con pannelli coibentati. Si precisa che l'intero lotto di depositi è oggetto di ordinanza di demolizione, perciò dovranno essere demoliti.

Si accede ai suddetti depositi da SP 25 (Castrì-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1395 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 221 mq, consistenza 190 mq, posto al piano terra, rendita: euro 196,25.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani due più accessori così suddivisi: soggiorno-pranzo, letto, bagno ed ingresso. L'appartamento è caratterizzato da copertura a doppia falda in legno lamellare. L'intero appartamento risulta completamente abusivo e dovrà essere demolito.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 43 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 57 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano primo, rendita: euro 106,65.

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).



Superficie complessiva di circa mq 11320.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1396 qualità uliveto-seminativo, classe 2, superficie catastale mq 6104 uliveto, mq 5216 seminato, reddito agrario: euro 15,76 uliveto, euro 12,12 seminato, reddito domenicale: euro 18,91 uliveto, euro 21,55 seminato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di Unicredit SPA contro [REDACTED] a firma di

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n.

4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Corpo A:

- sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano deposito avente dimensioni di circa 5,70 m per 3,90 m che dovrà essere demolito;

Corpo B:

- lievi modifiche nelle dimensioni di alcuni box per cani, nella stecca in aderenza ai depositi (corpo C) i box sono stati invertiti con le parti scoperte, tali difformità potranno essere regolarizzate;

Corpo C:

- ordinanza ufficio tecnico n.1 del 09/01/2019 avente per oggetto "ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive. Sig. [REDACTED]". Con tale ordinanza obbliga alla demolizione di una serie di depositi posti in aderenza ai box per cani e tali opere tutt'ora sono ancora presenti;

Corpo D:

- al piano primo è presente un bi-locale attrezzato con cucina, camera da letto e bagno, il quale dovrà essere demolito.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in Sanatoria

Spese tecniche: € 4.500,00

Lavori ed oneri: € 46.000,00

Oneri totali: € 50.500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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:**

[REDACTED] proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2233/2072

Al sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà quali beni personali i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn. 2233/2072 da potere di [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. P.d.C. n.2 del 21/02/2005** per lavori di Permesso in sanatoria ex art.13 L.47/85 D.P.R. 380/2001 per n°46 box pensione cinofila intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 18/02/2005- n. prot. 757 rilasciata in data 21/02/2005- n. prot. 781 l'agibilità è stata rilasciata in data 22/02/2005- n. prot. 803

**P.E. Autorizzazione edilizia n.16 del 26/09/2000** per lavori di Richiesta di autorizzazione per ampliamento di n°12 box intestata a [REDACTED]. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 26/09/2000- n. prot. 3256

**P.E. Concessione di Costruzione n.17** per lavori di Costruzione di una pensione per cani. Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali esistenti. intestata a [REDACTED]. Concessione di Costruzione presentata in data 18/03/1997- n. prot. 1009 rilasciata in data 23/04/1997- n. prot. 1009/97

Descrizione **Locale commerciale** di cui al punto **A**

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



[REDACTED]

---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto locale commerciale a piano terra di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani quattro più accessori così suddivisi: numero due vani caratterizzati da coperture voltate sul fronte principale, numero due vani deposito di cui uno caratterizzato da copertura in laterocemento e il secondo con pannelli coibentati, numero uno servizi igienici con antibagno, ed un piccolo vano a servizio del locale pluriuso.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo E che ha accesso da SP 25 (Castri-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,2**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 43 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 111 mq, consistenza 57 mq, rendita: Euro 662,36.

L'edificio è stato costruito nella prima concessione di costruzione nel 1997 su cui insisteva già un piccolo fabbricato, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa altezza variabile in quanto sono presenti coperture voltate e coperture piane.

[REDACTED]

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)



**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
  - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.
- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
  - Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.
  - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile  $S_u$  di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Deposito 1	Sup. reale lorda	47,00	0,90	42,30
Deposito 2	Sup. reale lorda	25,50	0,50	12,75
Blocco servizi	Sup. reale lorda	10,70	1,00	10,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>153,20</b>		<b>135,75</b>

**Accessori:**

Descrizione **Canile** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Canile sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Composto da Lotto adibito a canile composto da un piccolo fabbricato, n°52 box oltre ad aree scoperte di pertinenza dei box e camminamenti. Al centro del canile è collocato un vano in muratura e copertura in latero-cemento destinato al trattamento antiparassiti. Tutti i box sono realizzati in muratura con copertura del tipo a "onduline" ed ogni box ha un'area di pertinenza recintata con muratura ed elementi in ferro. Infine tra le "stecche" dei box ci sono i viali di passaggio. Lo stato manutentivo è in pessimo stato di conservazione.

Si accede al suddetto canile da SP 25 (Castrì-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **614**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1395 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano terra, rendita: euro 945,80.

L'edificio è stato costruito nella prima concessione nel 1997, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile.

[REDACTED]

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)



Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = 0,001 mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento Sf = 2 ha
- Superficie utile massima del ricovero Su = 40 mq.

b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
    - Volume massimo in un unico edificio V = 400 mc.
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima Hmax = 7,50 m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
  - Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,04 mc./mq.
  - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile Su di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	211,00	0,90	189,90
Area scoperte	Sup. reale lorda	249,00	0,10	24,90
Area commune (passaggi)	Sup. reale lorda	131,00	0,05	6,55
Vano per trattamenti antiparassiti	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>614,00</b>		<b>244,35</b>

**Accessori:**

Descrizione **Depositi** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Depositi sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Composto da deposito a piano terra, di un immobile costituito da un solo piano fuori terra vani sette così suddivisi: n.7 depositi caratterizzati da struttura portante in muratura e copertura in parte con lamiera in ferro ed in parte con pannelli coibentati. Si precisa che l'intero lotto di depositi è oggetto di ordinanza di demolizione, perciò dovranno essere demoliti.

Si accede ai suddetti depositi da SP 25 (Castrì-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Quarta Donato Raffaele foglio 10 mappale 1395 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 221 mq, consistenza 190 mq, posto al piano terra, rendita: euro 196,25.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)





Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = 0,001 mc./mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento Sf = 2 ha

- Superficie utile massima del ricovero Su = 40 mq.

b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio V = 400 mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima Hmax = 7,50 m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,04 mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile Su di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
depositi	Sup. reale lorda	208,00	1,00	208,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>208,00</b>		<b>208,00</b>

**Accessori:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani due più accessori così suddivisi: soggiorno-pranzo, letto, bagno ed anti-bagno. L'appartamento è caratterizzato da copertura a doppia falda in legno lamellare. L'intero lotto risulta completamente abusivo e dovrà essere demolito. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 43 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 57 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano primo, rendita: euro 106,65.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h max 2,30 m.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)



Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = 0,001 mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento Sf = 2 ha
- Superficie utile massima del ricovero Su = 40 mq.

b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
    - Volume massimo in un unico edificio V = 400 mc.
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima Hmax = 7,50 m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
  - Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,04 mc./mq.
  - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile Su di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	57,00	1,00	57,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>57,00</b>		<b>57,00</b>

**Accessori:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castrì-Calimera).

Superficie complessiva di circa mq **11320**.

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1396 qualità uliveto-seminativo, classe 2, superficie catastale mq 6104 uliveto, mq 5216 seminativo, reddito agrario: euro 15,76 uliveto, euro 12,12, reddito domenicale: euro 18,91 uliveto, euro 21,55 seminativo.

Il terreno ha una forma irregolare.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

##### **Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

##### **Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.



Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = 0,001 mc./mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento Sf = 2 ha

- Superficie utile massima del ricovero Su = 40 mq.

b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio V = 400 mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima Hmax = 7,50 m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,04 mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile Su di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	11.320,00	1,00	11.320,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>11.320,00</b>		<b>11.320,00</b>

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castrì di Lecce (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Locale commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Commerciale	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Deposito 1	42,30	€ 600,00	€ 25.380,00
Deposito 2	12,75	€ 600,00	€ 7.650,00
Blocco servizi	10,70	€ 600,00	€ 6.420,00
	<b>135,75</b>		<b>€ 81.450,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 81.450,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 81.450,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 81.450,00</b>

## B. Canile

*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
Box	189,90	€ 300,00	€ 56.970,00
Area scoperte	24,90	€ 300,00	€ 7.470,00
Area commune (passaggi)	6,55	€ 300,00	€ 1.965,00
Vano per trattamenti antiparassiti	23,00	€ 300,00	€ 6.900,00
	<b>244,35</b>		<b>€ 73.305,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 73.305,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 73.305,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 73.305,00</b>

## C. Depositi

*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
depositi	208,00	€ 150,00	€ 31.200,00
- Valore corpo:			<b>€ 31.200,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 31.200,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 31.200,00</b>

## D. appartamento

*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
residenziale	57,00	€ 350,00	€ 19.950,00
- Valore corpo:			<b>€ 19.950,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 19.950,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 19.950,00</b>

## E. Terreno agricolo

*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	11.320,00	€ 3,00	€ 33.960,00
- Valore corpo:			<b>€ 33.960,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 33.960,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 33.960,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale commerciale</b>	153,2	€ 81.450,00	<b>€ 81.450,00</b>
<b>B</b>	<b>canile</b>	614	€ 73.305,00	<b>€ 73.305,00</b>
<b>C</b>	<b>depositi</b>	208	€ 31.200,00	<b>€ 31.200,00</b>
<b>D</b>	<b>appartamento</b>	57	€ 19.950,00	<b>€ 19.950,00</b>
<b>E</b>	<b>terreno agricolo</b>	11320	€ 33.960,00	<b>€ 33.960,00</b>
			€ 239.865,00	<b>€ 239.865,00</b>

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 35.979,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 50.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**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:

**€ 203.885,25**

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:

**€ 153.385,25**

Relazione lotto 004 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-004

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce)**  
**Lotto 005**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **2287**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1284 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2287 mq, reddito agrario: Euro 5,91, reddito domenicale: Euro 7,09.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su Quarta Donato Raffaele

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]..

**4.2.2. Pignoramenti:**





Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [redacted] con sede in Milano cod. fisc. [redacted]  
Contro: [redacted]

Gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [redacted]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

#### 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:

[redacted] proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2233/2072

Al Sig. [redacted] per l'intera proprietà quali beni personali i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn.2233/2072 da potere di [redacted]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **2287**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 1284 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2287, reddito agrario: Euro 5,91, reddito domenicale: Euro 7,09.

Il terreno ha una forma irregolare.

##### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona ricade in parte in zona E2; sede stradale ed F30

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Norme tecniche ed indici:

**Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione culturale sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001 \text{ mc./mq.}$
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2 \text{ ha}$
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40 \text{ mq.}$

- b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
    - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400 \text{ mc.}$
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$
  - per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
    - Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04 \text{ mc./mq.}$
    - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$



c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile Su di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

#### ART. 75 - ZONE F30 - VERDE DI ARREDO STRADALE

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici e fasce sistemate a verde lungo i tracciati della viabilità urbana e comprensoriale.

Sono destinate alle sistemazioni del verde con alberature compatibili con la sicurezza del traffico.

Tali zone sono acquisite dall'Amministrazione mediante gli interventi concernenti la realizzazione dei sistemi viari cui si riferiscono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo	Sup. reale lorda	2.287,00	1,00	2.287,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.287,00</b>		<b>2.287,00</b>

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*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
Agricolo	2.287,00	€ 2,20	€ 5.031,40
- Valore corpo:			<b>€ 5.031,40</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 5.031,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 5.031,40</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	0	€ 5.031,40	<b>€ 5.031,40</b>

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





#### **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:

**€ 754,71**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 4.276,69**

Relazione lotto 005 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-005

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce)**  
**Lotto 006**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **133**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1286 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 133 mq, reddito agrario: Euro 0,34, reddito domenicale: Euro 0,41.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su Quarta Donato Raffaele

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramenti:**



Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [redacted] con sede in Milano cod. fisc. [redacted]  
Contro: [redacted]

Gravante sugli immobili:

[redacted] fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [redacted]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [redacted].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 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:**

[redacted] proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritta in data 13/01/1992 ai nn. 2233/2072

Al Sig. [redacted] per l'intera piena proprietà quali beni personali i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn.2233/2072 da potere di [redacted]

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

##### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **133**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 1286 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 133, reddito agrario: Euro 0,34, reddito domenicale: Euro 0,41.

Il terreno ha una forma irregolare.

##### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona Ricade in parte in sede stradale ed in parte F30

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Norme tecniche ed indici:

**Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione culturale sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001 \text{ mc./mq.}$
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2 \text{ ha}$
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40 \text{ mq.}$

- b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
    - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400 \text{ mc.}$
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$
  - per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
    - Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04 \text{ mc./mq.}$
    - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$



c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile Su di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

#### ART. 75 - ZONE F30 - VERDE DI ARREDO STRADALE

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici e fasce sistemate a verde lungo i tracciati della viabilità urbana e comprensoriale.

Sono destinate alle sistemazioni del verde con alberature compatibili con la sicurezza del traffico.

Tali zone sono acquisite dall'Amministrazione mediante gli interventi concernenti la realizzazione dei sistemi viari cui si riferiscono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Verde di arredo stradale	Sup. reale lorda	133,00	1,00	133,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>133,00</b>		<b>133,00</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

#### 8.2. Fonti di informazione

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

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	€ 800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 800,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	133	€ 800,00	€ 800,00

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO







#### 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:

**€ 120,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 680,00**

Relazione lotto 006 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-006

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce)**  
**Lotto 007**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Canile sito in Castri Di Lecce (Lecce) .  
Composto da Composto da canile a piano terra, di un immobile composto da un solo piano fuori terra con terreno di pertinenza. Il canile è composto da n.66 box, n.4 zone coperte, n.4 aree destinate a stabulazione libera ed un piccolo fabbricato posto al centro del lotto a servizio del canile. Il fabbricato al suo interno è così suddiviso: anti-bagno, bagno, locale preparazione alimenti, vano a disposizione per eventuali visite mediche e n.2 aree coperte con solaio latro-cementizio per alloggiamento impianti oltre ad un portico sul prospetto principale.  
Si accede al suddetto canile da strada Vernole-Castrì di Lecce.  
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2297**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 254 categoria D/8, rendita: Euro 2.288,00.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018  
importo ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su Quarta Donato Raffaele

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [redacted] con sede in Milano cod. fisc. [redacted]  
Contro: [redacted]

Gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [redacted]
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sul fabbricato posto al centro del lotto destinato a servizi presente le seguenti difformità:

- sulla parte anteriore del fabbricato è stato realizzato un portico che non può essere regolarizzato;
- sulla parte posteriore è stato realizzato un bagno, un anti-bagno, un disimpegno ed un camino che non possono essere regolarizzati;
- la porzione destinata a deposito risulta più larga rispetto al progetto autorizzato ed inoltre è stato realizzato un muro di tamponamento sul retro dello stesso vano, tali difformità non possono essere regolarizzate;
- la porzione destinata a centrale idrica risulta più larga rispetto al progetto autorizzato ed inoltre è stato realizzato un muro di tamponamento sul retro, tali difformità non possono essere regolarizzate;
- all'interno dell'immobile non sono state realizzate le tramezzature per definire il bagno, l'anti-bagno e tra il locale deposito e preparazione alimenti, che devono essere realizzate.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Onorari tecnici: € 2.500,00

Spese e lavori: € 18.500,00

Oneri totali: € 21.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 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:**

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



[REDACTED] proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2235/2074

Al Sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà quali beni personali i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn.2235/2074 da potere [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E.** per lavori di Pensione cinofila n.88 box intestata a [REDACTED]. P.d.C. presentata in data 11/11/2001- n. prot. 3317 rilasciata in data 16/11/2004- P.d.C. n.33 del 16/11/2004 n. prot. 4513

**P.E. n. 15/2005** per lavori di Variante in corso d'opera al permesso n.33/2004 intestata a [REDACTED]. P.d.C. n.15 del 15/09/2005 presentata in data 22/08/2005- n. prot. 13256 rilasciata in data 15/09/2005- n. prot. 3543, l'agibilità è stata rilasciata in data 21/11/2005- n. prot. 4519

**P.E.** per lavori di Rilievo della pensione cinofila sulla strada Prov.le Castrì di Lecce-Vernole S.C.I.A. in sanatoria D.P.R. 380/01 ex art.13 Legge 47/85 intestata a [REDACTED]. S.C.I.A. presentata in data 23/03/2011- n. prot. 07/11 l'agibilità è stata rilasciata in data 27/07/2011

#### Descrizione **Canile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Canile sito in Castrì Di Lecce (Lecce) .

Composto da canile a piano terra, di un immobile composto da un solo piano fuori terra con terreno di pertinenza. Il canile è composto da n.66 box, n.4 zone coperte, n.4 aree destinate a stabulazione libera ed un piccolo fabbricato posto al centro del lotto a servizio del canile. Il fabbricato al suo interno è così suddiviso: anti-bagno, bagno, locale preparazione alimenti, vano a disposizione per eventuali visite mediche e n.2 aree coperte con solaio latro-cementizio per alloggiamento impianti oltre ad un portico sul prospetto principale..

Si accede al suddetto canile da strada Vernole-Castrì di Lecce.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2297**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 254 categoria D/8, rendita: Euro 2.288,00.

L'edificio è stato costruito nel 2004, ristrutturato nel 2011

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2



Norme tecniche ed indici:

**Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione culturale sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento unum tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001 \text{ mc./mq.}$
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2 \text{ ha}$
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40 \text{ mq.}$

- b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
  - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400 \text{ mc.}$
- umentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di  $30 \text{ mc./ha}$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$
- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
  - Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04 \text{ mc./mq.}$
  - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$

- c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile  $S_u$  di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	720,00	0,20	144,00
Aree coperte	Sup. reale lorda	45,00	0,20	9,00
Stabulazione libera	Sup. reale lorda	320,00	0,10	32,00
Fabbricato	Sup. reale lorda	83,55	1,00	83,55
Portico	Sup. reale lorda	27,80	0,50	13,90
Terreno di pertinenza	Sup. reale lorda	1.100,65	0,05	55,03
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.297,00</b>		<b>337,48</b>

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Canile

*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
Box	144,00	€ 350,00	€ 50.400,00
Aree coperte	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00
Stabulazione libera	32,00	€ 350,00	€ 11.200,00
Fabbricato	83,55	€ 350,00	€ 29.242,50
Portico	13,90	€ 350,00	€ 4.865,00
Terreno di pertinenza	55,03	€ 350,00	€ 19.261,38
	<b>337,48</b>		<b>€ 118.118,88</b>

- Valore corpo:	<b>€ 118.118,88</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 118.118,88</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 118.118,88</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>canile</b>	2297	€ 118.118,88	<b>€ 118.118,88</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





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:	<b>€ 17.717,83</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 21.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**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:	<b>€ 100.401,05</b>
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:	<b>€ 79.401,05</b>

Relazione lotto 007 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-007



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce)**  
**Lotto 008**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **1840**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 108 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1840 mq, reddito agrario: Euro 4,75, reddito domenicale: Euro 5,70.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto n. 2530/2018 ingiuntivo del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part.1le 254-108-109, fg. 10 part.1le 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]..

**4.2.2. Pignoramenti:**





[REDACTED]

---

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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:**

[REDACTED] proprietario dal 21/09/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Dal Verme Sergio in data 21/09/2011 ai nn. 23583/10186 trascritto in data 28/09/2011 ai nn. 33572/23400

Al Sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni il suindicato immobile era pervenuto giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 21/09/2011, rep. n. 23583/10186 trascritto il 28/09/2011 ai nn. 33572/23400, da potere di [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 12/03/2008 al 20/09/2011 in forza di denuncia di successione con atto in data 12/03/2008 ai nn. 10915/7231

Al Sig. [REDACTED] il suindicato immobile era a sua volta pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] (den.901 vol. 2006 dell'Ufficio del Registro di Lecce del 31/07/2006) trascritta il 12/03/2008 ai nn. 10915/7231.

N.B: Risulta trascritto il 28/09/2011 ai nn.33571/23399, atto di accettazione tacita eredità, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Dal Verme Sergio del 21/09/2011, rep.n. 23583/10186.



[REDACTED]

---

Alla Sig.ra [REDACTED] il suindicato immobile era a sua volta così pervenuto:  
- per 1/2 per successione legittima in morte di [REDACTED]  
(den. 58 vol. 374 dell'Ufficio del Registro di Lecce) trascritta il 15/11/1960 ai nn. 47935/44735  
Nota: Alla data del 08/10/2019 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED].  
- Per 1/2 giusta atto di divisione in Notar Salomi del 04/12/1960 trascritto il 31/12/1960 ai 54487/50824.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce).  
Superficie complessiva di circa mq **1840**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 108 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1840 mq, reddito agrario: Euro 4,75, reddito domenicale: Euro 5,70.  
Il terreno ha una forma rettangolare.  
[REDACTED] in regime di separazione dei beni

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2  
Norme tecniche ed indici: Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO  
Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.  
Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.  
Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.  
La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.  
Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.  
Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.  
Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.  
Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.  
In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:  
- E1 zone agricole produttive normali  
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree  
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)



#### Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della Superficie utile Su preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

b) - Per aziende singole o raggruppate anche se non contigue che raggiungano una superficie non inferiore a 5 ha sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
  - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.
- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.
- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
  - Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.
  - Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

c) - Può essere consentita in caso ricorrano le condizioni previste dall'art.9 lett. a) della legge n. 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione con una superficie utile  $S_u$  di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo	Sup. reale lorda	1.840,00	1,00	1.840,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.840,00</b>		<b>1.840,00</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

#### 8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*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
Agricolo	1.840,00	€ 2,40	€ 4.416,00
- Valore corpo:			<b>€ 4.416,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 4.416,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 4.416,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	1840	€ 4.416,00	<b>€ 4.416,00</b>

### 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:

**€ 662,40**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 3.753,60**

Relazione lotto 008 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-008

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce)**  
**Lotto 009**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .  
Superficie complessiva di circa mq **21450** su cui insiste un piccolissimo trullo di antichissima realizzazione.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 109 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 21450 mq, reddito agrario: Euro 38,77, reddito domenicale: Euro 49,85.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part.1le 254-108-109, fg. 10 part.1le 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]..

**4.2.2. Pignoramenti:**



[REDACTED]

---

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce A favore: Unicredit SPA con sede in Milano cod. fisc. 00348170101

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [REDACTED]
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 24/11/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Dal Verme Sergio in data 24/11/2014 ai nn. 25400/11580 trascritto in data 03/12/2014 ai nn. 37602/31138

Al Sig. [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni il suindicato immobile era pervenuto giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 24/11/2014, rep. n. 25400/11580 trascritto il 03/12/2014 ai nn. 37602/31138, da parte di [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari:**



Ala Sig.ra [redacted] il suindicato immobile era a sua volta così pervenuto:  
- Per 1/3 per successione legittima in morte di [redacted] (den. 542 vol. 2004 dell'Ufficio del Registro di Lecce del 12/05/2004) trascritta il 07/03/2008 ai nn. 10176/6632

N.B.: Risulta trascritto il 28/11/2014 ai nn. 37036/30678, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di [redacted], da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Dell'Anna Paolo del 07/11/2007 rep. n. 105156.

- Al sig. [redacted] il suindicato immobile era a sua volta così pervenuto:  
- In parte per successione legittima in morte di [redacted] (den. 77 vol. 138 dell'Ufficio del Registro di Maglie) trascritta il 05/02/1947 ai nn. 3635/3502

Nota: Alla data del 08/10/2019 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted]

- Ed in parte giusta atto di cessione in Notar Circolone del 12/05/1951 trascritto il 05/07/1951 ai nn. 21397/20409

- Per 2/3 giusta atto di divisione in Notar Dell'Anna Paolo del 07/11/2007 rep. n. 105156/19206 trascritto il 21/11/2007 ai nn. 48539/31893 con i Sig.ri [redacted]

Ai sig. [redacted] il suindicato immobile era a loro volta pervenuto per successione legittima in morte di [redacted]

[redacted] (den. 542 vol. 2004 dell'Ufficio del Registro di Lecce del 12/05/2004) trascritta il 07/03/2008 ai nn. 10176/6632

N.B.: Risulta trascritto il 11/09/2007 ai nn. 38554/25615, atto di accettazione espressa di eredità, in morte di [redacted], da parte degli eredi [redacted], nascente da atto Notaio Positano Alfredo del 07/09/2007 rep. n. 12995/48070

N.B.: Risulta trascritto il 02/09/2005 ai nn. 34823/24344, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di [redacted], da parte degli eredi [redacted], nascente da atto Notaio Fiorentino Maria Elena del 01/09/2005 rep. n. 2820/1403

N.B.: Risulta trascritto il 15/02/2008 ai nn. 6639/4352, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di [redacted], da parte degli eredi [redacted], nascente da atto Notaio Positano Alfredo del 04/02/2008 rep. n. 130800/48683.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **21450**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 109 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 21450, reddito agrario: Euro 38,77, reddito domenicale: Euro 49,85.

Il terreno ha una forma rettangolare.

[redacted] in regime di separazione dei beni

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E1

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Norme tecniche ed indici:

**Art. 54 - ZOONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricolo dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.8/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

**ART.55 - ZONE E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) - per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli allevamenti zootecnici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario IF = 0,07 mc/mq
- Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m
- Rapporto di copertura RC = 5% del lotto

b) per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- superficie minima di intervento S.M.I. = 10.000 mq
- Indice di Fabbricabilità Fondiario IF = 0,03 mc/mq
- altezza massima Hmax = 7,50 m
- Rapporto di copertura RC = 2%

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.25 delle presenti norme, con un minimo di m. 15 dal ciglio delle strade intrpoderali.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicate con apposito retino nelle tavole del P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel successivo art.57.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti o se essi insistono su superfici fondiariae Sf inferiori al lotto minimo, può essere consentito per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative l'ampliamento una-tantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale lorda	21.450,00	1,00	21.450,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>21.450,00</b>		<b>21.450,00</b>

**Accessori:**

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*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
agricola	21.450,00	€ 2,90	€ 62.205,00
- Valore corpo:			<b>€ 62.205,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 62.205,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 62.205,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	21450	€ 62.205,00	<b>€ 62.205,00</b>

### 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:

**€ 9.330,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 52.874,25**

Relazione lotto 009 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-009

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce) via G. Brodolini, 50**  
**Lotto 010**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castri Di Lecce (Lecce) via G. Brodolini, 50.

Composto da appartamento a piano rialzato, seminterrato e primo, di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, di vani cinque più accessori al piano primo, di vani tre più accessori al piano seminterrato e di vani uno più accessori al piano primo, così suddivisi (al piano rialzato): soggiorno, pranzo, numero due letto, cucina, numero due disimpegni, numero due bagni, un ingresso, un vano scala, un balcone posto sul retro del fabbricato, una veranda sul fronte principale del fabbricato oltre ad un giardino prospiciente via Giacomo Brodolini; il piano interrato è così suddiviso, numero due locali pluriuso, una camera da letto, una cucina ed un bagno, si accede al suddetto piano interrato o da rampa direttamente da via Giacomo Brodolini, o da una scala interna o dal retro del fabbricato sempre attraverso una scala di accesso esterna; infine, il piano primo è così suddiviso, una camera da letto, un bagno ed una veranda a livello. Sul retro del fabbricato è costruita in aderenza allo stesso una tettoia in legno che dovrà essere rimossa. Inoltre, nel terreno posto sul retro del fabbricato sono presenti due piccoli depositi realizzati in muratura e copertura in lamiera metallica che dovranno essere rimossi.

Si accede al suddetto appartamento da via Giacomo Brodolini mediante spazio scoperto che conduce all'ingresso dell'appartamento posto al piano rialzato.

Posto al piano terra, interrato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2081,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 896 categoria A/2, classe 1, superficie catastale 441 mq totale escluse aree scoperte: 373 mq, composto da vani 10 vani, posto al piano Terra, interrato e primo, rendita: Euro 568,10.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



[REDACTED]

---

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto n. 2530/2018 ingiuntivo del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018  
importo ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 116.535,84  
ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)  
Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:  
- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili:  
- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Al piano interrato sono state riscontrate le seguenti difformità:  
- realizzazione di tramezzature al fine di ricavare nuovi spazi così suddivisi, garage, cucina, letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, locale pluriuso che non possono essere regolarizzati;  
- sul prospetto principale prospiciente via G. Brodolini lieve modifica di sagoma e di prospetto che possono essere regolarizzate;  
- la finestra delle camera da letto è stata realizzata in maniera difforme e deve essere riportato allo stato autorizzato;  
- realizzazione una scala interna che collega il piano interrato con il piano terra che può essere regolarizzata.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche: € 2.500,00

Oneri e lavori: € 12.500,00

Oneri totali: € 15.000,00



[REDACTED]

---

Al piano terra sono state riscontrate le seguenti difformità le quali possono essere regolarizzate:

- scala di collegamento con il piano interrato;
- balcone prospiciente via Brodolini di dimensioni minori rispetto a quello autorizzato;
- lievi differenze dimensionali dei vani;
- realizzazione di una scala sul retro del fabbricato di collegamento con il piano primo in ampliamento rispetto alla sagoma del fabbricato autorizzato;
- realizzazione di una tamponatura della veranda con la realizzazione di una cucina
- chiusura della finestra del bagno, e per la sua regolarità dovrà essere realizzato un lucernaio apribile sul solaio di copertura.

Al piano terra sono state riscontrate le seguenti difformità le quali non possono essere regolarizzate:

- realizzazione di un disimpegno e di un bagno sul retro del fabbricato che dovranno essere demoliti
- realizzazione di un balcone chiuso con muratura sul retro del fabbricato, si dovrà demolire la tamponatura e lasciare il solo parapetto
- realizzazione di n. 2 coperture in legno sul retro del fabbricato

Al piano primo si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione di un vano pluriuso utilizzato come camera da letto;
- realizzazione di un bagno;
- realizzazione di una copertura con pannelli;

Infine sul retro del fabbricato sono stati realizzati due piccoli depositi che dovranno essere demoliti

Regolarizzati con un P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche: € 5.500,00

Lavori ed oneri: € 19.000,00

Oneri totali: € 24.500,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale

regolarizzabili mediante PREGEO E DOCFA

Spese tecniche ed oneri: € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

## 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:

Quarta Antonio proprietario dal 09/08/2017 ad oggi in forza di donazione a firma di Notar Colletti Federico in data 09/08/2017 ai nn. 3771/3004 trascritto in data 11/08/2017 ai nn. 27207/20835

Al sig. [REDACTED] per l'intera proprietà quale bene personale il suindicato immobile era pervenuto giusta atto di donazione in Notar Colletti Federico del 09/08/2017 rep. n. 3771/3004 trascritto il 11/08/2017 ai nn. 27207/20835 da potere di [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari:



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

[REDACTED] proprietario dal 30/12/1991 al 09/08/2017 in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2233/2072

Al sig. [REDACTED] il suindicato immobile (già terreno fg.5 part.35) era a sua volta pervenuto giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn.2233/2072 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.28/86** per lavori di Progetto per una civile abitazione da realizzarsi in via Brodolini intestata a [REDACTED] e successivamente volturata a [REDACTED].  
Concessione di Costruzione 28/86

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castri Di Lecce (Lecce) via G. Brodolini, 50.

Composto da appartamento a piano rialzato, seminterrato e primo, di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, di vani cinque più accessori al piano primo, di vani tre più accessori al piano seminterrato e di vani uno più accessori al piano primo, così suddivisi (piano rialzato): soggiorno, pranzo, numero due letto, cucina, numero due disimpegni, numero due bagni, un ingresso, un vano scala, un balcone posto sul retro del fabbricato, una veranda sul fronte principale del fabbricato oltre ad un giardino prospiciente via Giacomo Brodolini; il piano interrato è così suddiviso, numero due locali pluriuso, una camera da letto, una cucina ed un bagno, si accede al suddetto piano interrato o da rampa direttamente da via Giacomo Brodolini, o da una scala interna o dal retro del fabbricato sempre attraverso una scala di accesso esterna; infine, il piano primo è così suddiviso, una camera da letto, un bagno ed una veranda a livello. Sul retro del fabbricato è costruita in aderenza allo stesso una tettoia in legno che dovrà essere rimossa. Inoltre, nel terreno posto sul retro del fabbricato sono presenti due piccoli depositi realizzati in muratura e copertura in lamiera metallica che dovranno essere rimossi.

Si accede al suddetto appartamento da via Giacomo Brodolini mediante spazio scoperto che conduce all'ingresso dell'appartamento posto al piano rialzato.

Posto al piano terra, interrato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2081,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 5 mappale 896 categoria A/2, classe 1, superficie catastale 441 mq totale escluse aree scoperte: 373 mq, composto da vani 10 vani, posto al piano Terra, interrato e primo, rendita: Euro 568,10.

L'edificio è stato costruito nel 1986.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 50 di interno.  
[REDACTED]

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona B11



Norme tecniche ed indici:

#### TITOLO VIII - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

##### ART.41 - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Le zone B comprendono le maglie urbane esterne alle zone 'A', già quasi completamente impegnate da edifici a prevalente carattere residenziale, e le altre aree del territorio comunale interessate dalle più recenti espansioni residenziali per le quali sono definite dal P.R.G. le relative organizzazioni e configurazioni urbanistiche.

In rapporto al livello di saturazione, ai caratteri edilizi ed ai conseguenti interventi ammissibili le zone B sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000, e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- B10 zone residenziali prevalentemente sature
- B11 zone residenziali di completamento
- B13 residenze in parco

##### ART.42 - ZONE B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona 'A', quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori o simili, i depositi di materiale e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 5 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima Hmax = 11,00 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento del filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti
- distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con D.G.R. n..1517 del 30-06-1978) Df = minimo 10.00 m
- distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P: suddetto) Df = minimo 3.00 m
- rapporto H/L = massimo 1,5

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorare la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.



#### ART.43 - ZONE B11 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.R.G., risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le destinazioni stabilite nel precedente art.43 per le zone B10.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità Fondiario IF = 3,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq./mq.
- Altezza massima H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Allineamento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti
- distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con D.G.R. n.1517 del 30-06-1978) Df = minimo 10.00 m
- Distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P. suddetto) Df = minimo 3.00 m
- rapporto H/L = massimo 1,5

Lungo i fronti non prospicienti su fasce di arredo stradale, in mancanza di riferimenti ed allineamenti esistenti è prescritto l'arretramento di m. 5,00.

La concessione edilizia è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzioni estesi a più edifici di una stessa maglia, sono consentiti alle stesse condizioni di cui all'ultimo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	205,00	1,00	205,00
Tettoia retro	Sup. reale lorda	65,00	0,15	9,75
Balconi	Sup. reale lorda	29,50	0,20	5,90
Scoperto antistante	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	43,00	0,10	4,30
Depositi	Sup. reale lorda	62,60	0,30	18,78
Piano interrato	Sup. reale lorda	70,00	0,80	56,00
Garage	Sup. reale lorda	34,00	0,40	13,60
Piano primo	Sup. reale lorda	29,00	0,70	20,30
Copertura piano primo	Sup. reale lorda	26,50	0,15	3,98
Lastricato	Sup. reale lorda	140,00	0,10	14,00
Terreno sul retro	Sup. reale lorda	1.351,90	0,10	135,19
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.081,50</b>		<b>493,05</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3.

### Valutazione corpi

#### A. appartamento

*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
Residenziale	205,00	€ 750,00	€ 153.750,00
Tettoia retro	9,75	€ 750,00	€ 7.312,50
Balconi	5,90	€ 750,00	€ 4.425,00
Scoperto antistante	6,25	€ 750,00	€ 4.687,50
Depositi	18,78	€ 750,00	€ 14.085,00
Piano interrato	56,00	€ 750,00	€ 42.000,00
Garage	13,60	€ 750,00	€ 10.200,00
Piano primo	20,30	€ 750,00	€ 15.225,00
Copertura piano primo	3,98	€ 750,00	€ 2.981,25
Lastricato	14,00	€ 750,00	€ 10.500,00
Terreno sul retro	135,19	€ 750,00	€ 101.392,50
	<b>488,75</b>		<b>€ 366.558,75</b>

- Valore corpo:	<b>€ 366.558,75</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 366.558,75</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 366.558,75</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	2081,5	€ 366.558,75	<b>€ 366.558,75</b>

## 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 54.983,81**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 43.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**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:

**€ 311.574,94**

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:

**€ 268.574,94**

Relazione lotto 010 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-010

---

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce) via Vincenzo Bellini  
Lotto 011**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castri Di Lecce (Lecce) via Vincenzo Bellini.  
Superficie complessiva di circa mq **68**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 306 qualità Rel Ente ur, superficie catastale 68.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castri Di Lecce (Lecce) via Vincenzo Bellini.  
Superficie complessiva di circa mq **37**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 qualità Rel Ente Ur, superficie catastale 37.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018  
importo ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: [REDACTED] con sede in Milano cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. I.e 254-108-109, fg. 10 part. I.e 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce  
A favore: [redacted] con sede in Milano cod. fisc. [redacted]  
Contro: [redacted]

Gravanti sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg.42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [redacted]  
- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [redacted]  
- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [redacted].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 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:**

[redacted] proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2235/2074

Al Sig. [redacted] per l'intera piena proprietà quali beni personali i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn. 2235/2074 da potere [redacted]

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castri Di Lecce (Lecce) via Vincenzo Bellini.

Superficie complessiva di circa mq **68**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 306 qualità Rel Ente ur, superficie catastale 68.

Il terreno ha una forma rettangolare.

##### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona B10

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Norme tecniche ed indici:

#### TITOLO VIII - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

##### ART.41 - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Le zone B comprendono le maglie urbane esterne alle zone 'A', già quasi completamente impegnate da edifici a prevalente carattere residenziale, e le altre aree del territorio comunale interessate dalle più recenti espansioni residenziali per le quali sono definite dal P.R.G. le relative organizzazioni e configurazioni urbanistiche.

In rapporto al livello di saturazione, ai caratteri edilizi ed ai conseguenti interventi ammissibili le zone B sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000, e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- B10 zone residenziali prevalentemente sature
- B11 zone residenziali di completamento
- B13 residenze in parco

##### ART.42 - ZONE B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona 'A', quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori o simili, i depositi di materiale e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 5 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima Hmax = 11,00 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento del filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti
- distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con D.G.R. n.1517 del 30-06-1978) Df = minimo 10.00 m
- distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P: suddetto) Df = minimo 3.00 m
- rapporto H/L = massimo 1,5

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorare la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>68,00</b>		<b>68,00</b>

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Accessori:**

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Castri Di Lecce (Lecce) via Vincenzo Bellini.

Superficie complessiva di circa mq **37**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 854 qualità Rel Ente Ur, superficie catastale 37.

Il terreno ha una forma rettangolare.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona B10

Norme tecniche ed indici:

TITOLO VIII - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

ART.41 - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Le zone B comprendono le maglie urbane esterne alle zone 'A', già quasi completamente impegnate da edifici a prevalente carattere residenziale, e le altre aree del territorio comunale interessate dalle più recenti espansioni residenziali per le quali sono definite dal P.R.G. le relative organizzazioni e configurazioni urbanistiche.

In rapporto al livello di saturazione, ai caratteri edilizi ed ai conseguenti interventi ammissibili le zone B sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000, e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- B10 zone residenziali prevalentemente sature
- B11 zone residenziali di completamento
- B13 residenze in parco

ART.42 - ZONE B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona 'A', quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori o simili, i depositi di materiale e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;



con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 5 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima Hmax = 11,00 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento del filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti
- distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con D.G.R. n..1517 del 30-06-1978) Df = minimo 10.00 m
- distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P: suddetto) Df = minimo 3.00 m
- rapporto H/L = massimo 1,5

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorare la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno edificabile

*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 edificabile	68,00	€ 160,00	€ 10.880,00
- Valore corpo:			<b>€ 10.880,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 10.880,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 10.880,00</b>

#### B. Terreno edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile	37,00	€ 160,00	€ 5.920,00
- Valore corpo:			<b>€ 5.920,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 5.920,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 5.920,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno edificabile</b>	68	€ 10.880,00	<b>€ 10.880,00</b>
<b>B</b>	<b>terreno edificabile</b>	37	€ 5.920,00	<b>€ 5.920,00</b>
			€ 16.800,00	<b>€ 16.800,00</b>

**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:

**€ 2.520,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 14.280,00**

Relazione lotto 011 creata in data 28/01/2021  
Codice documento: E067-19-000383-011

il pertito  
Ing. Marco LUPERTO

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO

