
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

contro

N. Gen. Rep. **362/2020 + 62/2023**

Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A23L049E - P.Iva 02530540752



**Beni in Cavallino - LE – Appartamento + Box Auto - Via Lizzanello civ.80/A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento + box auto in Comune di Cavallino - LE – via Lizzanello civ.80/A.

L'Immobile è composto da un appartamento a primo piano e di un box auto a piano seminterrato, all'interno di una palazzina di 4 piani fuori terra ed uno seminterrato avente ingresso da via Lizzanello, civ.80.

L'appartamento, con accesso da pianerottolo comune a cui si accede da scala e ascensore interni, è composto da un ingresso soggiorno con balconi, su via Lizzanello e su area interna comune, una cucina, un disimpegno n.2 bagni e n.2 camere da letto. Il box auto è raggiungibile, previa area di manovra, da scala interna comune e da rampa su via Lizzanello.

Posto al piano primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **136,30¹**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 193, sub.26, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 103 m², Totale escluse aree scoperte**:
96 m², posto al piano 1 - rendita: Euro 209,17.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 193, sub.4, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie catastale Totale: 20,00 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 13,94. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il lotto Confina: a Nord con sub.34 (BCNC) e sub.27, a Sud con area comune, a Ovest con sub.24 e a Est con sub.27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Ipoteca Volontaria (Attiva) , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 25 anni, Importo Ipoteca Euro

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



1.000.000,00, Sorte Capitale Euro 500.000,00, a firma di notaio Andreina De Nunzio in data 12/06/2009 . Riferita limitatamente: a ente urbano individuato catastalmente al foglio 9 part. 193 e al terreno individuato catastalmente al foglio 9 e part.375. Annotazione per erogazione parziale iscritta il 19/04/2011 Annotazione per Riduzione di ipoteca a Euro 500.000,00 - sorte capitale Euro 250.000,00 - iscritta il 04/07/2012 Annotazione per restrizione dei beni iscritta il 04/07/2012 con immobili liberati a Cavallino Catasto fabbricati foglio 9 particella 193 subb.1-2-3-5-6-8-10-11-12-13-14-15-17-18-19-22-23-24-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 e part.2420 come area urbana. Annotazione per frazionamento in quota iscritta il 04/07/2012 per unità negoziale **foglio 9 part.196 subb. 26 e 4 (immobile pignorato)** per Euro 190.000,00 e sorte capitale Euro 95.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 08/01/2018 .

Riferito limitatamente: all'abitazione individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26 e al box individuato catastalmente al foglio 9 e part.193 sub.10.

Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di a firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020 ai nn. . Riferito limitatamente: all'abitazione a Cavallino individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26, ai box a Cavallino individuati catastalmente al foglio 9 e part.193 subb.4 e 10 e all'abitazione a Vernole individuata catastalmente al foglio 45 part.343 sub.6, part.344 sub.1, part.345 sub.5 e part.647 sub.1.

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di

- a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 16/11/2020 .

Riferito limitatamente: all'abitazione a Cavallino individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26, ai box a Cavallino individuati catastalmente al foglio 9 e part.193 subb.4 e 10 e all'abitazione a Vernole individuata catastalmente al foglio 45 part.343 sub.6, part.344 sub.1, part.345 sub.5 e part.647 sub.1.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffformità riscontrate: Nessuna

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffformità riscontrate: Nessuna

1 4.4. **Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

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

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 750,00
Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.226,97

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione:**

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà del terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato un



atto di permuta del 08.06.2009 redatto dal notaio dott.ssa Andreina De Nunzio in favore di e contro. Questi ultimi avevano acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di successione di apertasi il 02.06.2003.

A il terreno era pervenuto da ricongiunzione di usufrutto in data 07/12/1997 con la trasformazione della nuda proprietà acquisita in data 01.06.1970 con la successione di .

6.2 Attuale proprietario

, con atto di PERMUTA a firma di Dott.ssa Andreina De Nunzio in data 08/06/2009 ai nn. , trascritto a Lecce in data 11/06/2009 . Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 120/2008 per la costruzione di un complesso edilizio con destinazione commerciale e residenziale, intestata a Domanda di Permesso di costruire presentata in data 18/07/2008 prot. n. 8579, rilasciata in data 22/07/2009 - n. 120/2008. **P.E. n. 19/2011** variante al permesso di costruire 120/2008 per la costruzione di un complesso edilizio con destinazione commerciale e residenziale intestata a . Domanda di Permesso di costruire presentata in data 15/12/2010 prot. n. 15908, rilasciata in data 14/02/2012 - n. 19/2011 – **Agibilità rilasciata in data 13/06/2012 prot.n.7628/2012 per sub.26 e sub.4 (immobile pignorato).**

Descrizione **Appartamento + box auto** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento + box auto in Comune di Cavallino - LE – via Lizzanello civ.80/A.

L'Immobile è composto da un appartamento a primo piano e di un box auto a piano seminterrato, all'interno di una palazzina di 4 piani fuori terra ed uno seminterrato avente ingresso da via Lizzanello, civ.80.

L'appartamento, con accesso da pianerottolo comune a cui si accede da scala e ascensore interni, è composto da un ingresso soggiorno con balconi, su via Lizzanello e su area interna comune, una cucina, un disimpegno n.2 bagni e n.2 camere da letto. Il box auto è raggiungibile, previa area di manovra, da scala interna comune e da rampa su via Lizzanello.

Posto al piano primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **136,30²**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 193, sub.26, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 103 m², Totale escluse aree scoperte^{**}: 96 m², posto al piano 1 - rendita: Euro 209,17. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 193, sub.4, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie catastale Totale: 20,00 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 13,94. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con sub.34 (BCNC) e sub.27, a Sud con area comune, a Ovest con sub.24 e a Est con sub.27.

L'edificio è stato costruito dopo il 2009.

Costituito da n.5 piani di cui n.4 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 metri per l'appartamento e di 2,45 metri per il box auto

L'unità immobiliare è identificata con il civico 80/A.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Cavallino è il **P.R.G.** approvato in via definitiva

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



con Delibera di G.R. n.563 del 31/03/2005 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B.1 - zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature governate dall'Art.41 delle NTA.

Art.41 - Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature

Comprendono le maglie urbane esterne alle Zone A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazioni prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, *ovvero entro lo stesso termine devono essere eliminate le condizioni di incompatibilità.*

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: *secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento.*

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti secondo quanto stabilito dall'art. 5 del R.E..

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Nel caso di intervento su immobili esistenti, a piano terra che presentino carattere d'incompletezza (2), ed al fine di dare continuità alle cortine stradali, è consentita *comunque* la sopraelevazione al solo primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente al P.T..

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per le Zone B 1 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno conformarsi alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.

Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a



quella strumentazione.

(2) - Edifici esistenti al P.T. affiancati da immobili a due piani e/o che presentano caratteri preparatori di una successiva sopraelevazione (aggetti di balconi, davanzali di finestre, modanature incomplete, riseghe di muratura per agganciare connessioni di realizzanda muratura).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento + box auto				
Ingresso-soggiorno	Sup. reale netta	33,00	1,00	33,00
Cucina	Sup. reale netta	6,40	1,00	6,40
Disimpegno	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
Bagno	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
Letto	Sup. reale netta	10,80	1,00	10,80
Letto	Sup. reale netta	14,90	1,00	14,90
Bagno	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Balcone anteriore	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
Balcone posteriore	Sup. reale netta	9,90	1,00	9,90
Box Auto	Sup. reale netta	17,70	1,00	17,70
	Sup. reale netta	114,70		114,70
Appartamento	Sup. reale lorda	97,90	1,00	97,90
Balconi	Sup. reale lorda	17,40	0,30	5,22
Box Auto	Sup. reale lorda	21,30	0,50	10,65
	Sup. reale lorda	136,30		113,77

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio a lastre di cap con elementi di alleggerimento in polistirolo e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	Si riferisce limitatamente a: copertura piano seminterrato box auto
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.
	Si riferisce limitatamente a: area comune.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime.
	Si riferisce limitatamente a: ingresso spazio di manovra box auto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
	Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav o poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone.
	Si riferisce limitatamente a: balconi appartamento.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.
	Si riferisce limitatamente a: area di manovra box auto.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.
	Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone,
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente blindata, materiale: metallo, condizioni: ottime.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: rete cittadina con serbatoi di accumulo e autoclave, distribuzione: tubi in metallo, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, zona caldaia.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Apparecchi alimentati: Caldaia murale (mancante) e fuochi cucina. tipologia: centralizzata, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buono, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate ma, utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare di Cavallino come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.

Pertanto, considerando la posizione rispetto al capoluogo di provincia, lo stato dell'appartamento, gli impianti e le finiture interne è corretto utilizzare un prezzo di circa Euro 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale ottenuta attraverso l'omogeneizzazione delle superfici lorde con l'utilizzo di coefficienti correttivi che tengono conto dell'uso delle varie zone dello stesso fabbricato.

Per quanto riguarda invece il box auto sarà stimato con il prezzo dell'appartamento applicato alla superficie omogeneizzata con un coefficiente correttivo pari a 0,50.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cavallino, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

A. Appartamento + box auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	97,90	€ 1.000,00	€ 97.900,00
Balconi	5,22	€ 1.000,00	€ 5.220,00
Box Auto	10,65	€ 1.000,00	€ 10.650,00
	113,77	€ 1.000,00	€ 113.770,00

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento + box auto	136,30	€ 113 770,00	€ 113 770,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 17 065,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 96 704,50

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:

€ 96 704,50

**Beni in Cavallino - LE – Box Auto - Via Lizzanello civ.80
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Cavallino - LE - via Lizzanello civ.80.

L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via Lizzanello. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **34,40³** Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 193, sub.10, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 m², superficie catastale Totale: 34 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 23,24. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il lotto Confina: a Nord con sub.38 (BCNC), a Sud e Ovest con area comune e a Est con sub.11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Occupato da una terza persona senza alcun titolo.*

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria (Attiva) a favore di , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 25 anni, Importo Ipoteca Euro 1.000.000,00, Sorte Capitale Euro 500.000,00, a firma di notaio Andreina De Nunzio in data 12/06/2009 ai e iscritta a LECCE in data 16/06/2009 . Riferita limitatamente: a ente urbano individuato catastalmente al foglio 9 part. 193 e al terreno individuato catastalmente al foglio 9 e part.375. Annotazione per erogazione parziale iscritta il 19/04/2011 9 Annotazione per Riduzione di ipoteca a Euro 500.000,00 - sorte capitale Euro 250.000,00 - iscritta il 04/07/2012 ai Annotazione per restrizione dei beni iscritta il 04/07/2012 con immobili liberati a Cavallino Catasto fabbricati foglio 9 particella 193 subb.1-2-3-5-6-8-10 (**immobile pignorato**) -11-12-13-14-15-17-18-19-22-23-24-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 e part.2420 come area urbana.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 08/01/2018 e trascritto a LECCE in data 08/02/2018 .
 Riferito limitatamente: all'abitazione individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26 e al box individuato catastalmente al foglio 9 e part.193 sub.10.
 Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di - a firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020. Riferito limitatamente: all'abitazione a Cavallino individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26, ai box a Cavallino individuati catastalmente al foglio 9 e part.193 subb.4 e 10 e all'abitazione a Vernole individuata catastalmente al foglio 45 part.343 sub.6, part.344 sub.1, part.345 sub.5 e part.674 sub.1.
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 16/11/2020 e trascritto a LECCE in data 24/11/2020 .
 Riferito limitatamente: all'abitazione a Cavallino individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26, ai box a Cavallino individuati catastalmente al foglio 9 e part.193 subb.4 e 10 e all'abitazione a Vernole individuata catastalmente al foglio 45 part.343 sub.6, part.344 sub.1, part.345 sub.5 e part.674 sub.1.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Differenze riscontrate: sulla pratica edilizia risulta una leggera differenza di forma tra lo stato di fatto e quanto autorizzato oltre alla presenza della porta di accesso ad un'intercapedine che allo stato non esiste.

Regolarizzabile con:

Presentazione di CILA in sanatoria.

Oblazione: € 1.000,00;

Costo pratica: € 120,00

Costo tecnico: € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Difformità riscontrate: Nessuna

1 **4.4. Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

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

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese 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. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione:**

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà del terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato un atto di permuta del 08.06.2009 redatto dal notaio dott.ssa Andreina De Nunzio in favore di e contro . Questi ultimi avevano acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di successione di apertasi il 02.06.2003. A il terreno era pervenuto da ricongiunzione di usufrutto in data 07/12/1997 con la trasformazione della nuda proprietà acquisita in data 01.06.1970 con la successione di .

6.2 **Attuale proprietario**

, con atto di PERMUTA a firma di Dott.ssa Andreina De Nunzio in data 08/06/2009, trascritto a Lecce in data 11/06/2009 . Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 120/2008 per la costruzione di un complesso edilizio con destinazione commerciale e residenziale, intestata a Domanda di Permesso di costruire presentata in data 18/07/2008 prot. n. 8579, rilasciata in data 22/07/2009 - n. 120/2008. **P.E. n. 19/2011** variante al permesso di costruire 120/2008 per la costruzione di un complesso edilizio con destinazione commerciale e residenziale intestata a Domanda di Permesso di costruire presentata in data 15/12/2010 prot. n. 15908, rilasciata in data 14/02/2012 - n. 19/2011- Agibilità non rilasciata.

Descrizione **Box Auto** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Cavallino - LE - via Lizzanello civ.80.

L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via Lizzanello.

Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **34,40⁴**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 193, sub.10, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 m², superficie catastale Totale: 34 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 23,24.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con sub.38 (BCNC), a Sud e Ovest con area comune e a Est con sub.11.

L'edificio è stato costruito dopo il 2009.

Costituito da n.5 piani di cui n.4 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 2,45 metri

L'unità immobiliare è identificata con il civico 80.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Cavallino è il **P.R.G.** approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n.563 del 31/03/2005 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B.1 - zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature governate dall'Art.41 delle NTA.

Art.41 - Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature

Comprendono le maglie urbane esterne alle Zone A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazioni prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, *ovvero entro lo stesso termine devono essere eliminate le condizioni di incompatibilità.*

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: *secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento.*

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti secondo quanto stabilito dall'art. 5 del R.E..

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Nel caso di intervento su immobili esistenti, a piano terra che presentino carattere d'incompletezza (2), ed al fine di dare continuità alle cortine stradali, è consentita *comunque* la sopraelevazione al solo primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente al P.T..

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per le Zone B 1 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/'80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno conformarsi alle norme ed alle



configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.

Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.

(2) - Edifici esistenti al P.T. affiancati da immobili a due piani e/o che presentano caratteri preparatori di una successiva sopraelevazione (aggetti di balconi, davanzali di finestre, modanature incomplete, riseghe di muratura per agganciare connessioni di realizzanda muratura).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Box auto				
Box Auto	Sup. reale netta	29,40	1,00	29,40
	Sup. reale netta	29,40		29,40
Box Auto	Sup. reale lorda	34,40	1,00	34,40
	Sup. reale lorda	34,40		34,40

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio a lastre di cap con elementi di alleggerimento in polistirolo e completamento in opera, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: copertura piano seminterrato box auto
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: area comune.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso spazio di manovra box auto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: grata in ferro.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav o poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: area di manovra box auto.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate ma, utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare di Cavallino come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Pertanto, considerando lo stato del fabbricato ed in particolare del box è corretto utilizzare un prezzo di circa Euro 500,00 al metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cavallino, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

A. Box Auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto	34,40	€ 500,00	€ 17.200,00
	34,40	€ 500,00	€ 17.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Box auto	34,40	€ 17 200,00	€ 17 200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2 580,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 120,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 14 620,00

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:

€ 12 500,00

**Beni in Vernole - LE – Locali + Aree scoperte –
Via Mater Domini civv. 15 e 17 – Località Pisignano
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locali + aree scoperte al piano terra di una palazzina individuata come Palazzo Antonucci di valore storico in Comune di Vernole - LE - località Pisignano - Via Mater Domini civv.15 e 17.

L'immobile è composto da locali coperti con volta in muratura, un cortile interno e un giardino retrostante con accesso da una strada privata che si dirama dalla via Re di Puglia. All'immobile si accede da via Mater Domini attraverso due portoni di accesso con i civici 15 e 17.

Dal civico 17 si accede direttamente ad un deposito composto da un locale intero e da una porzione di locale soppalcato in legno collegato attraverso un vano porta, allo stato chiuso con muratura, a due locali più interni che un tempo venivano usati come stalle a cui si



accede anche dal cortile e da area comune

Dal civ.15 si accede alla palazzina attraverso un atrio di ingresso comune da cui si arriva al cortile interno di uso esclusivo su cui si affacciano n.8 locali componenti l'immobile oggetto di stima oltre a n.3 altri di cui uno ad uso cucina e l'altro ad uso wc che per quanto datato è stato realizzato dopo il primo accatastamento del 1940 e pertanto non autorizzato e da demolire.

Sul retro si trova un giardino, con al centro quello che rimane di un muro a secco e un vecchio rudere in muratura, che ha anche accesso carraio da un percorso a servizio dei vari fondi interclusi che si diparte da via Re di Puglia posta alle spalle dell'immobile oggetto di stima.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **288,00**⁵

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 45, mappale 345, sub.5, categoria A/6, classe 2, consistenza 9,5 vani, Totale: 288 m² Totale: escluse aree scoperte** : 288 m², mappale 674 sub.1 graffato, mappale 344 sub.1 graffato, mappale 343 sub.6 graffato, posto al piano T - rendita: Euro 490,66.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2019 Pratica n. LE0081657 in atti dal 27/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19826.1/2019)

Confina: a Nord con via Mater Domini, a Sud con partt. 668 e 666, a Ovest con partt. 652 e 358 e a Est con partt. 341 e 656.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono: nessuno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di a firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020 . Riferito limitatamente: all'abitazione a Cavallino individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26, ai box a Cavallino individuati catastalmente al foglio 9 e part.193 subb.4 e 10 e all'abitazione a Vernole individuata catastalmente al foglio 45 part.343 sub.6, part.344 sub.1, part.345 sub.5 e part.674 sub.1. Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 16/11/2020 e trascritto a LECCE in data 24/11/2020

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Riferito limitatamente: all'abitazione a Cavallino individuata catastalmente al foglio 9 part. 193 sub.26, ai box a Cavallino individuati catastalmente al foglio 9 e part.193 subb.4 e 10 e all'abitazione a Vernole individuata catastalmente al foglio 45 part.343 sub.6, part.344 sub.1, part.345 sub.5 e part.674 sub.1.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffformità riscontrate: Il vano wc è stato realizzato successivamente alla data di accatastamento del 05/03/1940 che garantisce all'intero immobile la conformità urbanistica pertanto non essendo autorizzato per evitare inutili costi di sanatoria in una indispensabile ristrutturazione edilizia sarebbe più conveniente demolirlo.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffformità riscontrate: Nella planimetria presente al catasto è rappresentato anche il bagno da demolire.

Regolarizzabile con:

Presentazione di Denuncia di Variazione (DOCFA).

Costo pratica: € 50,00

Costo tecnico: € 800,00

1 4.4. **Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

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

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese 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. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione:**

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà del terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato un atto di permuta del 16.03.2009 redatto dal notaio dott.ssa Andreina De Nunzio in favore di e contro . Questi ultimi avevano acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di atto di compravendita del 18.04.1984 redatto dal notaio Enrico Astuto.

6.2 **Attuale proprietario**

con atto di PERMUTA a firma di Dott.ssa Andreina De Nunzio in data 16/03/2009 , trascritto a Lecce in data 31/03/2009.

7. **PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**

Descrizione **locali + aree scoperte** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locali + aree scoperte al piano terra di una palazzina individuata come Palazzo Antonucci di valore storico in Comune di Vernole - LE - località Pisignano - Via Mater Domini civv.15 e 17.

L'immobile è composto da locali coperti con volta in muratura, un cortile interno e un giardino retrostante con accesso da una strada privata che si dirama dalla via Re di Puglia.

All'immobile si accede da via Mater Domini attraverso due portoni di accesso con i civici 15 e 17.

Dal civico 17 si accede direttamente ad un deposito composto da un locale intero e da una porzione di locale soppalcato in legno collegato attraverso un vano porta, allo stato chiuso con muratura, a due locali più interni che un tempo venivano usati come stalle a cui si accede anche dal cortile e da area comune.

Dal civ.15 si accede alla palazzina attraverso un atrio di ingresso comune da cui si arriva al cortile

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



interno di uso esclusivo su cui si affacciano n.8 locali componenti l'immobile oggetto di stima oltre a n.3 altri di cui uno ad uso cucina e l'altro ad uso wc che per quanto datato è stato realizzato dopo il primo accatastamento del 1940 e pertanto non autorizzato e da demolire.

Sul retro si trova un giardino, con al centro quello che rimane di un muro a secco e un vecchio rudere in muratura, che ha anche accesso carraio da un percorso a servizio dei vari fondi interclusi che si diparte da via Re di Puglia posta alle spalle dell'immobile oggetto di stima.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **288,00**⁶

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a , Proprietà per 1/1, foglio 45, mappale 345, sub.5, categoria A/6, classe 2, consistenza 9,5 vani, Totale: 288 m² Totale: escluse aree scoperte**: 288 m², mappale 674 sub. 1graffato, mappale 344 sub.1 graffato, mappale 343 sub.6 graffato, posto al piano T - rendita: Euro 490,66. Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2019 Pratica n. LE0081657 in atti dal 27/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19826.1/2019) L'edificio è stato costruito prima del 1940.

Costituito da n.2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 3,80 a 5,30 metri

L'unità immobiliare è identificata con i nn. 15 e 17.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Vernole è il **P. U.G.** dopo l'attestazione di compatibilità da parte della Regione Puglia del gennaio 2014, e approvato con Deliberazione n.1 del Commissario ad acta e definisce le seguenti destinazioni urbanistiche:

1) per la parte di fabbricato a 2 piani

- ART.44.16 BENI CULTURALI ESTERNI AI NUCLEI ANTICHI: INTERNI AI CENTRI URBANI

Tutte le strutture edilizie ed i siti archeologici ricadenti all'esterno dei nuclei antichi (nei quali tutti i beni culturali sono individuati in scala 1:2.000 ed 1:1.000) sono stati tutti individuati nelle tavole di analisi e di progetto in scala 1:10.000 e 1:5.000 e sono classificati, ai fini della tutela e della valorizzazione, con modalità analoghe a quelle utilizzate per gli immobili interni ai nuclei antichi.

Per tutti gli immobili classificati "A1", "A1.i" ed "A2" le indicazioni sulle modalità d'intervento ed, inoltre, sull'utilizzazione consentita sono quelle contenute nella TABELLA DEI BENI CULTURALI INCLUSI NELL'INVENTARIO DEL COMUNE DI VERNOLE (allegato N. 2), di cui all'art. 37.2.1. LE PRESENTI NORME RIGUARDANO I BENI CULTURALI ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI ED INTERNI AI CENTRI URBANI.

c) CATEGORIA A.2 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO, ESTERNI AL PERIMETRO DEI NUCLEI ANTICHI, ED INTERNI AI CENTRI URBANI INCLUSI NELL'INVENTARIO DEI BB. CC.

Sono compresi gli immobili di interesse storico ed architettonico di interesse storico ed architettonico.

Essi sono stati inclusi in un Inventario dei BB. CC. del P.U.G., ai fini:

- della tutela fisica e funzionale, oltre che della valorizzazione degli stessi con lo strumento della pianificazione ordinaria, a mezzo delle norme del presente piano;

- dello sviluppo di ulteriori approfondimenti conoscitivi, da parte dell'Amministrazione Comunale,

per determinare quelli per i quali sia necessaria proporre alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ovvero alla sovrintendenza per i Beni Archeologici ,il vincolo ai sensi di legge.

Sono previsti interventi diretti di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) risanamento igienico edilizio;

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



e) ristrutturazione edilizia senza demolizione

Lo stato di fatto dovrà essere documentato idoneamente in fase di presentazione dell'istanza intesa ad ottenere il Permesso di costruire.

Previa formazione ed approvazione di PUE di iniziativa pubblica e/o privata, sono consentiti gli interventi di cui all'ART. 44.2 - CRITERI GENERALI PER LE ZONE A.

L'IMMOBILE RIENTRA NELL'INVENTARIO DEI BENI CULTURALI CON LA SCHEDA N.73.

2) per la parte di edificio con il solo piano terra e il giardino posteriore:

ART.45.1

ZONE B1 - ISOLATI DI IMPIANTO URBANISTICO OTTO-NOVECENTESCO CARATTERIZZATI IN PREVALENZA DA EDIFICAZIONE DI RECENTE TRASFORMAZIONE O SOSTITUZIONE

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati con prevalente tipologia a schiera e destinazione residenziale.

In tali zone le planimetrie progettuali indicano gli edifici per i quali, anche in assenza di vincolo di legge, il Piano prevede la sostanziale tutela degli elementi tipologico-costruttivi originari.

Nelle zone B1 gli interventi sono previsti con Permesso di Costruire o con autorizzazione per le relative categorie, previste dal D. Lgs n.380/2001.

Pertanto nell'ambito della ristrutturazione edilizia (lettera d) D.Lgs n.380/2001) gli interventi potranno comprendere < il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi > limitatamente a strutture prive di valore testimoniale (solai piani latero-cementizi e con putrelle metalliche, strutture portanti in c.a., paramenti murari in laterizio, in blocchi prefabbricati, ecc.), con specifico divieto di demolizione delle coperture a volta

Paramenti saranno salvaguardati i prospetti su strada con elementi costruttivi e decorativi caratteristici della tradizione locale o di valore architettonico ambientale (paramenti murari faccia vista, cornici e modanature in pietra leccese, portali, ecc.).

Lo stato di fatto dovrà essere documentato idoneamente in fase di presentazione dell'istanza intesa ad ottenere il Permesso di costruire.

Parimenti gli interventi di demolizione finalizzati alla ricostruzione (lettera e) D. Lgs. n.380/2001) non potranno demolite le strutture architettoniche con coperture a volta e comunque aventi caratteri architettonico-ambientali caratterizzanti il contesto, come dovrà risultare da idonea documentazione tecnica allegata dell'istanza intesa ad ottenere il Permesso di costruire.

Per gli immobili delle zone B1 dovranno essere rispettate, negli interventi ammessi dalle presenti norme, ulteriori prescrizioni come appresso indicato.

Si esclude il rivestimento dei prospetti con materiali ceramici, mentre i colori da impiegare siano chiari, nelle tonalità prossime a quelle dei materiali tufacei e calcarei.

Nel caso di utilizzo di materiali da cava, devono essere preferiti i materiali locali, con specifica esclusione dei graniti.

Nella composizione dei nuovi prospetti e nella ristrutturazione di quelli preesistenti sia curata la compatibilità con i caratteri ambientali del nucleo antico, con preferenza per i parapetti dei balconi di muratura continua ovvero di elementi di ferro lavorato con sagome della tradizione locale, e con oggetti limitati.

Il rapporto pieno-vuoto nella composizione delle aperture sui prospetti e l'ampiezza delle superfici vetrate, devono essere definiti con riferimento a quelli rivenienti dai caratteri storicamente consolidati nel centro antico. I colori degli infissi siano scuri.

(PUG/PROGRAMMATICO)

- H max = ml. 9,00

- N. pian = 2

- R.C. = 70 %

(PUG/PROGRAMMATICO)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali				
Deposito su via Mater Domini	Sup. reale netta	32,60	1,00	32,60
Stalle	Sup. reale netta	43,70	1,00	43,70
Locale 1	Sup. reale netta	9,90	1,00	9,90

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Locale 2	Sup. reale netta	24,50	1,00	24,50
Locale 3	Sup. reale netta	24,50	1,00	24,50
Locale 4	Sup. reale netta	14,50	1,00	14,50
Locale 5	Sup. reale netta	20,70	1,00	20,70
Locale 6	Sup. reale netta	22,50	1,00	22,50
Locale 7	Sup. reale netta	12,70	1,00	12,70
Cucina	Sup. reale netta	12,70	1,00	12,70
	Sup. reale netta	218,30		218,30
Locali a Piano Terra	Sup. reale lorda	288,00	1,00	288,00
Cortile Interno	Sup. reale lorda	117,00	0,15	17,55
	Sup. reale lorda	405,00		305,55
Giardino posteriore	Sup. reale lorda	896,00	1,00	896,00
	Sup. reale lorda	896,00		896,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a volta, materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: singola e doppia anta a battente e, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: da restaurare.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: da restaurare.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di conci di tufo e pietra leccese, coibentazione: inesistente, rivestimento: nessuno, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattoni di pietra naturale, condizioni: discrete.
<i>Portone di accesso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente e, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: da restaurare.
<i>Portone di accesso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente e, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta con altri immobili simili nella stessa posizione di quello oggetto di stima secondo cui gli operatori del mercato locale consultati indicano valori pari a Euro 400,00 per metro quadro commerciale. Per quanto riguarda il giardino invece si utilizza il prezzo stabilito dal *servizio urbanistica e assetto del territorio di Vernole per i terreni edificabili nel 2017* di Euro 90,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Vernole, Osservatori del mercato: di Vernole.

8.3. Valutazione corpo**A. locali + aree scoperte**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali a Piano terra	288,00	€ 400,00	€ 115.200,00
Cortile interno	17,55	€ 400,00	€ 7.020,00
	305,55	€ 400,00	€ 122.220,00

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Giardino posteriore	896,00	€ 90,00	€ 80.640,00
	896,00	€ 90,00	€ 80.640,00
Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. locali + cortile	305,55	€ 122 220,00	€ 122 220,00
Giardino posteriore	896,00	€ 80 640,00	€ 80 640,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 30 429,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Costo di demolizione wc e rudere giardino

€ 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 850,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 171 931,00

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:

€ 171 081,00

martedì, 05 marzo 2024

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

Giudice Dr Francesco OTTAVIANO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

