
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000102/23

Giudice Dr. **Annafrancesca Capone**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1534
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1534
C.F. TRNRZLS0C02D851C

con studio in Parabita (Lecce) Via Tancredi, 27

cellulare: 340/0697751

email: alextornesello@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Quinto Fabio Massimo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.
Appartamento rustico al piano rialzato con accesso indipendente dalla Via Quinto Fabio Massimo, della superficie lorda di circa mq 82,00 con spazi di pertinenza antistanti e retrostanti per complessivi mq 42,00 e cantina-deposito al piano seminterrato, anch'essa allo stato rustico, accessibile da scala interna e da spazio di manovra comune, di superficie lorda di circa mq 47,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 8, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano S1-T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781
importo ipoteca: €2.100.000,00
importo capitale: €1.050.000,00
Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.IIa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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

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

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

- 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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la [redacted] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive (non ancora rilasciato), la [redacted] è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Lecce (LE) il [redacted] qualità di Legale Rappresentante della [redacted] con sede in [redacted] (LE) alla [redacted] cod. fisc. [redacted] tende a [redacted] nata a Lizzanello (LE) il 29.05.1959 in qualità di Legale Rappresentante della Società [redacted] con sede in [redacted] alla [redacted] fisca. [redacted] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn.13482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [redacted] Presentata in data 08/10/2012- n. prot. 8370 rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013. intestata a [redacted] Presentata in data 12/02/2014- n. prot. 1508 rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [redacted] Presentata in data 26/01/2021- n. prot. 1243. Pratica Edilizia annullata.

Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari. Intestata a [redacted] e presentata in data 24/10/2023 - n. prot. 14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

A seguito del suddetto Certificato, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Lizzanello, in data 02.02.2024, ha espresso **parere favorevole**, invitando la Società richiedente a produrre la seguente documentazione:

- Attestazione del versamento di €416,00 per diritti di segreteria;
- Attestazione del versamento di €16.642,00 per sanzione art.36 DPR n.380/2001;
- Certificato di collaudo strutturale;
- Accatastamento aggiornato allo stato dei luoghi;
- n.1 marca da bollo di €16,00.

La pratica si intende sospesa nelle more della produzione della suddetta documentazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.

Appartamento rustico al piano rialzato con accesso indipendente dalla Via Quinto Fabio Massimo, della superficie lorda di circa mq 82,00 con spazi di pertinenza antistanti e retrostanti per complessivi mq 42,00 e cantina-deposito al piano seminterrato, anch'essa allo stato rustico, accessibile da scala interna e da spazio di manovra comune, di superficie lorda di circa mq 47,00. Come da progetto approvato l'appartamento prevede internamente un tinello-soggiorno, n.2 camere da letto, disimpegno e bagno.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 8, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano S1-T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
Cantina-deposito	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
Pertinenze	Sup. reale lorda	42,00	1,00	42,00
	Sup. reale lorda	171,00		171,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Solai:

tipologia: travi continue, materiale: c.a..

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un valore di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Il valore massimo O.M.I. per l'anno 2022 riferito alle civili abitazioni è pari a 770,00€/mq. Per l'appartamento in questione, considerata l'ubicazione e le dinamiche di mercato della zona, si ritiene poter arrotondare a 800,00€/mq. Considerato che l'unità immobiliare in questione è completamente allo stato rustico si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 56%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

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
Appartamento	82,00	€ 350,00	€ 28.700,00
Cantina-deposito	47,00	€ 300,00	€ 14.100,00
Pertinenze	42,00	€ 50,00	€ 2.100,00
	171,00		€ 44.900,00

- Valore corpo:	€ 44.900,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 44.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 44.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 44.900,00	€ 44.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.735,00
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:	€ 38.165,00

Relazione lotto 001 creata in data 06/02/2024
Codice documento: E067-23-000102-001



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Quinto Fabio Massimo
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.
Appartamento al primo piano, allo stato rustico, con accesso dalla Via Quinto Fabio Massimo tramite scala scoperta e con superficie lorda di circa mq 118,00. Composto da tinello-soggiorno, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e mansarda al piano secondo accessibile da scala interna, balconi antistanti e retrostanti al piano primo per complessivi mq 24,00 e lastrici solari di circa mq 52,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 16, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano 1 e 2.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.
Box auto, allo stato rustico, al piano seminterrato con accesso da rampa comune prospiciente Via Quinto Fabio Massimo, della superficie lorda di circa mq 29,50.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 24, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted], a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781
importo ipoteca: €2.100.000,00
importo capitale: €1.050.000,00
Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.III 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

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

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la [REDACTED] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive (non ancora rilasciato), la [REDACTED] è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a Lecce (LE) il [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] con sede in Lizzanello (LE) alla [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] vende a [REDACTED] nata a Lizzanello (LE) il [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della Società [REDACTED] con sede in Lizzanello (LE) alla [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn.13482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [REDACTED]. Presentata in data 08/10/2012- n. prot. 8370 rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013. intestata a [REDACTED]. Presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [REDACTED] presentata in data 26/01/2021- n. prot. 1243. Pratica Edilizia annullata.

Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari. intestata a [REDACTED]. Presentata in data 24/10/2023 - n. prot. 14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

A seguito del suddetto Certificato, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Lizzanello, in data 02.02.2024, ha espresso **parere favorevole**, invitando la Società richiedente a produrre la seguente documentazione:

- Attestazione del versamento di €416,00 per diritti di segreteria;
- Attestazione del versamento di €16.642,00 per sanzione art.36 DPR n.380/2001;
- Certificato di collaudo strutturale;
- Accatastamento aggiornato allo stato dei luoghi;
- n.1 marca da bollo di €16,00.

La pratica si intende sospesa nelle more della produzione della suddetta documentazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.

Appartamento al primo piano, allo stato rustico, con accesso dalla Via Quinto Fabio Massimo tramite scala scoperta e con superficie lorda di circa mq 118,00. Composto da tinello-soggiorno, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e mansarda al piano secondo accessibile da scala interna, balconi antistanti e retrostanti al piano primo per complessivi mq 24,00 e lastrici solari di circa mq 52,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 16, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano 1 e 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
Balconi	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
Lastrici solari	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
	Sup. reale lorda	194,00		194,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

Scale:

ubicazione: interne ed esterne, condizioni: allo stato rustico.

Accessori:



Descrizione box singolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.
 Box auto, allo stato rustico, al piano seminterrato con accesso da rampa comune prospiciente Via Quinto Fabio Massimo, della superficie lorda di circa mq 29,50.
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 24, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	29,50	1,00	29,50
	Sup. reale lorda	29,50		29,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue, materiale: c.a.
Strutture verticali: materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

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

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Il valore massimo O.M.I. per l'anno 2022 riferito alle civili abitazioni è pari a 770,00€/mq. Per l'appartamento in questione, considerata l'ubicazione e le dinamiche di mercato della zona, si ritiene poter arrotondare a 800,00€/mq. Considerato che l'unità immobiliare in questione è completamente allo stato rustico si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 56%.

Relativamente ai box auto, il valore medio O.M.I. per l'anno 2022 è pari a 420,00€/mq. Tutti i box sono allo stato rustico e pertanto si ritiene di applicare un abbattimento suddetto di circa il 30%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

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
Appartamento	118,00	€ 350,00	€ 41.300,00
Balconi	24,00	€ 50,00	€ 1.200,00
Lastri solari	52,00	€ 80,00	€ 4.160,00
	194,00		€ 46.660,00

- Valore corpo:	€ 46.660,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 46.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 46.660,00

B. box singolo

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 auto	29,50	€ 300,00	€ 8.850,00

- Valore corpo:	€ 8.850,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 46.660,00	€ 46.660,00
B	box singolo	0	€ 8.850,00	€ 8.850,00
			€ 55.510,00	€ 55.510,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 8.326,50

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:

€ 47.183,50



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Quinto Fabio Massimo
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.
Box auto, allo stato rustico, al piano seminterrato con accesso da rampa comune prospiciente Via Quinto Fabio Massimo, della superficie lorda di circa mq 24,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 25, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781
importo ipoteca: €2.100.000,00
importo capitale: €1.050.000,00
Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.IIa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

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

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la [redacted] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive (non ancora rilasciato), [redacted] è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] nata a Lecce (LE) il 09.02.1929 in qualità di Legale Rappresentante della [redacted] con sede in Lizzanello (LE) alla [redacted] cod. fisc. [redacted] vende a Rollo Clelia Luigia nata a Lizzanello (LE) il 29.05.1959 in qualità di Legale [redacted] con sede in [redacted] alla [redacted] proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn.13482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [redacted]. Presentata in data 08/10/2012 - n. prot. 8370 e rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013, intestata a [redacted]. Presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 e rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [redacted] presentata in data 26/01/2021 - n. prot.1243. Pratica Edilizia annullata.



Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari intestata a [redacted] S.r.l. Presentata in data 24/10/2023 - n. prot.14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

A seguito del suddetto Certificato, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Lizzanello, in data 02.02.2024, ha espresso **parere favorevole**, invitando la Società richiedente a produrre la seguente documentazione:

- Attestazione del versamento di €416,00 per diritti di segreteria;
- Attestazione del versamento di €16.642,00 per sanzione art.36 DPR n.380/2001;
- Certificato di collaudo strutturale;
- Accatastamento aggiornato allo stato dei luoghi;
- n.l marca da bollo di €16,00.

La pratica si intende sospesa nelle more della produzione della suddetta documentazione.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.

Box auto, allo stato rustico, al piano seminterrato con accesso da rampa comune prospiciente Via Quinto Fabio Massimo, della superficie lorda di circa mq 24,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 25, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	24,00		24,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue, materiale: c.a..

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un valore di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Relativamente ai box auto, il valore medio O.M.I. per l'anno 2022 è pari a 420,00€/mq. Tutti i box sono allo stato rustico e pertanto si ritiene di applicare un abbattimento suddetto di circa il 30%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

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 auto	24,00	€ 300,00	€ 7.200,00
- Valore corpo:			€ 7.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	0	€ 7.200,00	€ 7.200,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.080,00

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:

€ 6.120,00

Relazione lotto 003 creata in data 06/02/2024
Codice documento: E067-23-000102-003

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornese



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Quinto Fabio Massimo
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno lotto di terreno edificabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Quinto Fabio Massimo.
Superficie complessiva di circa mq **563**.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 27, categoria F/1 area urbana, composto da vani 563mq, posto al piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted], contro [redacted] a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781
importo ipoteca: €2.100.000,00
importo capitale: €1.050.000,00
Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] and [redacted] Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.IIa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

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:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: La reale consistenza del lotto è riportata correttamente nell'Elaborato Planimetrico della particella n.967 mentre, nell'estratto di mappa catastale, il sub.27 risulta "collegato" con le pertinenze scoperte degli appartamenti prospicienti Via Quinto Fabio Massimo. Non si necessitano correzioni.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** € 0,00
- 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
- Ulteriori avvertenze:

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] nata a Lecce (LE) il [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della [redacted] di [redacted] con sede in Lizzanello (LE) alla [redacted] cod. fisc. [redacted] vende a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della Società [redacted] [redacted] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn.13482.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [redacted]. Presentata in data 08/10/2012 - n. prot. 8370 e rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013. intestata a [redacted]. Presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 e rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [redacted] e presentata in data 26/01/2021 - n. prot.1243. **Pratica Edilizia annullata.**

Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari intestata a [redacted]. Presentata in data 24/10/2023 - n. prot.14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

A seguito del suddetto Certificato, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Lizzanello, in data 02.02.2024, ha espresso **parere favorevole**, invitando la Società richiedente a produrre la seguente documentazione:

- Attestazione del versamento di €416,00 per diritti di segreteria;
- Attestazione del versamento di €16.642,00 per sanzione art.36 DPR n.380/2001;
- Certificato di collaudo strutturale;
- Accatastamento aggiornato allo stato dei luoghi;
- n.1 marca da bollo di €16,00.

La pratica si intende sospesa nelle more della produzione della suddetta documentazione.

Descrizione terreno lotto di terreno edificabile di cui al punto A



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno lotto di terreno edificabile sito in Lizzanello (Lecce) Via Quinto Fabio Massimo.

Superficie complessiva di circa mq 563.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 27, categoria F/1 area urbana, composto da vani 563mq, posto al piano T.

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Decreto del Presidente della Regione prot. m.2932 del 31.10.1974 l'immobile rientra per la maggiore consistenza in zona "B1 - Completamento" e per esigua consistenza in zona "E1 - Verde di rispetto.

Norme tecniche ed indici: SI VEDA ALLEGATO N.008 DEL LOTTO 4.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.14 del 28.09.2020 l'immobile è identificato nella zona C.U.F. - Contesto Urbano in Formazione da completare e consolidare.

Norme tecniche ed indici: SI VEDA ALLEGATO N.008 DEL LOTTO 4.

Le Misure di Salvaguardia sono diventate inefficaci per decorrenza termini.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lotto edificabile	Sup. reale lorda	563,00	1,00	563,00
	Sup. reale lorda	563,00		563,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno lotto di 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
Lotto edificabile	563,00	€ 120,00	€ 67.560,00
- Valore corpo:			€ 67.560,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 67.560,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 67.560,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno lotto di terreno edificabile	0	€ 67.560,00	€ 67.560,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 10.134,00

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:

€ 57.426,00

Relazione lotto 004 creata in data 06/02/2024
Codice documento: E067-23-000102-004

il perito
Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Circonvallazione Lizzanello-Castri
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.
Appartamento rustico al piano rialzato con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri, composto da tinello-soggiorno, disimpegno, bagno e n.2 camere da letto della superficie lorda di circa mq 82,00, cantina al piano seminterrato, anch'essa allo stato rustico, accessibile da scala interna, della superficie lorda di circa mq 121,00 e pertinenze antistanti e retrostanti di circa mq 27,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 3, categoria F/3, posto al piano S1-T.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza destinato ad accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri. Superficie complessiva di circa mq 66.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 334 qualità Area Urbana, superficie catastale 85 mq.
Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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

[REDACTED] a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781

importo ipoteca: €2.100.000,00

importo capitale: €1.050.000,00

Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.IIa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese..

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] - Atto giudiziario del 08.02.2024 rep.666 trascritto a Lecce il 27.02.2024 RG 7593 - RP 6450 riguardante terreno in Cavallino (LE) identificato al C.T. al Foglio 30 P.IIa 313.

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

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la [redacted] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive, la [redacted] è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] in qualità di Legale Rappresentante della Società [redacted] con sede in Lizzanello (LE) alla [redacted] vende a [redacted] nata a Lizzanello (LE) il 29.05.1959 in qualità di Legale Rappresentante della [redacted] con sede in Lizzanello (LE) alla [redacted] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn. 13482.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [REDACTED] Presentata in data 08/10/2012 - n. prot. 8370 rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013. intestata a [REDACTED] Presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [REDACTED] Presentata in data 26/01/2021 - n. prot. 1243. Pratica Edilizia annullata.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 19.02.2024 Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari intestata a C & P [REDACTED] Presentata in data 24/10/2023- n. prot. 14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.

Appartamento rustico al piano rialzato con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri, composto da tinello-soggiorno, disimpegno, bagno e n.2 camere da letto della superficie lorda di circa mq 82,00, cantina al piano seminterrato, anch'essa allo stato rustico, accessibile da scala interna, della superficie lorda di circa mq 121,00 e pertinenze antistanti e retrostanti di circa mq 27,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 3, categoria F/3, posto al piano S1-T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
Cantina-deposito	Sup. reale lorda	121,00	1,00	121,00
Pertinenze	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	230,00		230,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue, materiale: c.a..

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione terreno accesso pedonale-carrabile di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza destinato ad accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri. Superficie complessiva di circa mq 66.



Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 334 qualità Area Urbana, superficie catastale 85 mq.

Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.

Il terreno è destinato a pertinenza scoperta di accesso pedonale-carrabile prospiciente la Via Circonvallazione.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente PRG Comune di Cavallino l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziali di espansione.

Norme tecniche ed indici: Le particelle non sono edificabili poichè già interessate da titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Lizzanello.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pertinenza di accesso pedonale-carrabile	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
	Sup. reale lorda	66,00		66,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un valore di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Il valore massimo O.M.I. per l'anno 2022 riferito alle civili abitazioni è pari a 770,00€/mq. Per l'appartamento in questione, considerata l'ubicazione e le dinamiche di mercato della zona, si ritiene poter arrotondare a 800,00€/mq. Considerato che l'unità immobiliare in questione è completamente allo stato rustico si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 56%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello e Cavallino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

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
Appartamento	82,00	€ 350,00	€ 28.700,00
Cantina-deposito	121,00	€ 300,00	€ 36.300,00
Pertinenze	27,00	€ 50,00	€ 1.350,00
	230,00		€ 66.350,00

- Valore corpo:	€ 66.350,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 66.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 66.350,00

B. Terreno accesso pedonale-carrabile

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
Pertinenza di accesso pedonale-carrabile	66,00	€ 70,00	€ 4.620,00
- Valore corpo:			€ 4.620,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.620,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.620,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 66.350,00	€ 66.350,00
B	accesso pedonale-carrabile	0	€ 4.620,00	€ 4.620,00
			€ 70.970,00	€ 70.970,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€ 10.645,50
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:

€ 60.324,50



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Circonvallazione Lizzanello-Castri
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.
Appartamento rustico al piano rialzato con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri, composto da tinello-soggiorno, disimpegno, bagno e n.2 camere da letto della superficie lorda di circa mq 82,00, cantina al piano seminterrato, anch'essa allo stato rustico, accessibile da scala interna, della superficie lorda di circa mq 121,00 e pertinenze antistanti e retrostanti di circa mq 27,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano S1-T.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza di accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.
Superficie complessiva di circa mq 66.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 331 qualità Area Urbana, superficie catastale 85 mq.
Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted], a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781
importo ipoteca: €2.100.000,00
importo capitale: €1.050.000,00
Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
 [redacted] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.IIa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
 [redacted] - Atto giudiziario del 08.02.2024 rep.666 trascritto a Lecce il 27.02.2024 RG 7593 - RP 6450 riguardante terreno in Cavallino (LE) identificato al C.T. al Foglio 30 P.IIa 313.

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

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la [redacted] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive (non ancora rilasciato), la [redacted] è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Lecce (LE) il [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della [redacted] con sede in [redacted] all' [redacted] cod. fisc. [redacted] vende a Rollo Clelia Luigia nata a Lizzanello (LE) il 29.05.1959 in qualità di Legale Rappresentante della Società [redacted] con sede in [redacted] alla [redacted] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn. 13482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [REDACTED]". Presentata in data 08/10/2012 - n. prot. 8370 rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [REDACTED]". presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [REDACTED]". presentata in data 26/01/2021 - n. prot. 1243. Pratica Edilizia annullata.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 19.02.2024 Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari. intestata a [REDACTED]". Presentata in data 24/10/2023 - n. prot. 14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.

Appartamento rustico al piano rialzato con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri, composto da tinello-soggiorno, disimpegno, bagno e n.2 camere da letto della superficie lorda di circa mq 82,00, cantina al piano seminterrato, anch'essa allo stato rustico, accessibile da scala interna, della superficie lorda di circa mq 121,00 e pertinenze antistanti e retrostanti di circa mq 27,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano S1-T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
Cantina-deposito	Sup. reale lorda	121,00	1,00	121,00
Pertinenze	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	230,00		230,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione terreno accesso pedonale-carrabile di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza destinato ad accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri. Superficie complessiva di circa mq 66.



Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 331 qualità Area Urbana, superficie catastale 85 mq.

Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.

Il terreno è destinato a pertinenza scoperta di accesso pedonale-carrabile prospiciente la Via Circonvallazione.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente PRG del Comune di Cavallino l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziali di espansione.

Norme tecniche ed indici: Le particelle non sono edificabili poichè già interessate da titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Lizzanello.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pertinenza di accesso pedonale-carrabile	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
	Sup. reale lorda	66,00		66,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un valore di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Il valore massimo O.M.I. per l'anno 2022 riferito alle civili abitazioni è pari a 770,00€/mq. Per l'appartamento in questione, considerata l'ubicazione e le dinamiche di mercato della zona, si ritiene poter arrotondare a 800,00€/mq. Considerato che l'unità immobiliare in questione è completamente allo stato rustico si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 56%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello e Cavallino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

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
Appartamento	82,00	€ 350,00	€ 28.700,00
Cantina-deposito	121,00	€ 300,00	€ 36.300,00
Pertinenze	27,00	€ 50,00	€ 1.350,00
	230,00		€ 66.350,00

- Valore corpo:	€ 66.350,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 66.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 66.350,00

B. Terreno accesso pedonale-carrabile

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
Pertinenza di accesso pedonale-carrabile	66,00	€ 70,00	€ 4.620,00
- Valore corpo:			€ 4.620,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.620,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.620,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 66.350,00	€ 66.350,00
B	terreno accesso pedonale-carrabile	0	€ 4.620,00	€ 4.620,00
			€ 70.970,00	€ 70.970,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 10.645,50

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 60.324,50



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Circonvallazione Lizzanello-Castrì
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castrì.
Appartamento al primo piano, allo stato rustico, con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castrì tramite scala scoperta e con superficie lorda di circa mq 118,00. Composto da tinello-soggiorno, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e mansarda al piano secondo accessibile da scala interna, balconi antistanti e retrostanti al piano primo per complessivi mq 24,00 e lastrici solari di circa mq 52,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 11, categoria F/3, posto al piano T-1°-2°.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) Via Circonvallazione Lizzanello-Castrì.
Superficie complessiva di circa mq 54.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 333 qualità Area Urbana, superficie catastale 73 mq.
Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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

[REDACTED] a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781

importo ipoteca: €2.100.000,00

importo capitale: €1.050.000,00

Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.IIa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto giudiziario del 08.02.2024 rep.666 trascritto a Lecce il 27.02.2024 RG 7593 - RP 6450 riguardante terreno in Cavallino (LE) identificato al C.T. al Foglio 30 P.IIa 313.

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

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la Società [redacted] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive (non ancora rilasciato), la [redacted] è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Lecce (LE) [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della [redacted] con sede in [redacted] alla [redacted] vende a Rollo Clelia Luigia nata a Lizzanello (LE) il 29.05.1959 in qualità di Legale Rappresentante della [redacted] con sede in Lizzanello (LE) alla [redacted] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn. 13482.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [REDACTED]. Presentata in data 08/10/2012 - n. prot. 8370 rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013. Intestata a [REDACTED] presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [REDACTED] presentata in data 26/01/2021 - n. prot. 1243. **Pratica Edilizia annullata.**

Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 19.02.2024 Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari. intestata [REDACTED] Presentata in data 24/10/2023 - n. prot. 14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.

Appartamento al primo piano, allo stato rustico, con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri tramite scala scoperta e con superficie lorda di circa mq 118,00. Composto da tinello-soggiorno, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e mansarda al piano secondo accessibile da scala interna, balconi antistanti e retrostanti al piano primo per complessivi mq 24,00 e lastrici solari di circa mq 52,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 11, categoria F/3, posto al piano T-1°-2°.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
Balconi	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
Lastrici solari	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
	Sup. reale lorda	194,00		194,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.

Scale:

materiale: c.a., ubicazione: interne ed esterne, condizioni: allo stato rustico.

Accessori:

Descrizione terreno accesso pedonale-carrabile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza destinato ad accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.

Superficie complessiva di circa mq 54.



Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 333 qualità Area Urbana, superficie catastale 73 mq.

Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.

Il terreno è destinato a pertinenza scoperta di accesso pedonale-carrabile prospiciente la Via Circonvallazione.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente PRG del Comune di Cavallino l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziali di espansione.

Norme tecniche ed indici: Le particelle non sono edificabili poichè già interessate da titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Lizzanello.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pertinenza pedonale-carrabile	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
	Sup. reale lorda	54,00		54,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un valore di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Il valore massimo O.M.I. per l'anno 2022 riferito alle civili abitazioni è pari a 770,00€/mq. Per l'appartamento in questione, considerata l'ubicazione e le dinamiche di mercato della zona, si ritiene poter arrotondare a 800,00€/mq. Considerato che l'unità immobiliare in questione è completamente allo stato rustico si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 56%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello e Cavallino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

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
Appartamento	118,00	€ 350,00	€ 41.300,00
Balconi	24,00	€ 50,00	€ 1.200,00
Lastrici solari	52,00	€ 80,00	€ 4.160,00
	194,00		€ 46.660,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 46.660,00
- Valore complessivo intero:	€ 46.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:	

B. Terreno accesso pedonale-carrabile

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
Pertinenza pedonale-carrabile	54,00	€ 70,00	€ 3.780,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 3.780,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.780,00
- Valore complessivo diritto e quota:			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 46.660,00	€ 46.660,00
B	terreno accesso pedonale-carrabile	0	€ 3.780,00	€ 3.780,00
			€ 50.440,00	€ 50.440,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 7.566,00

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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:

€ 42.874,00

Relazione lotto 007 creata in data 29/06/2024
Codice documento: E067-23-000102-007

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornese

**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Circonvallazione Lizzanello-Castri
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.
Appartamento al primo piano, allo stato rustico, con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri tramite scala scoperta e con superficie lorda di circa mq 118,00. Composto da tinello-soggiorno, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e mansarda al piano secondo accessibile da scala interna, balconi antistanti e retrostanti al piano primo per complessivi mq 24,00 e lastrici solari di circa mq 52,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 12, categoria F/3, posto al piano T-1°-2°.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza destinato ad accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri. Superficie complessiva di circa mq 53.
Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 332 qualità Area Urbana, superficie catastale 70 mq.
Coerenze: Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisori delle pertinenze.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato, negozio al dettaglio, centro sportivo, spazi verdi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted], contro [redacted], a firma di Notar Cesare Franco in data 07/08/2013 ai nn. rep.21668/11781
importo ipoteca: €2.100.000,00
importo capitale: €1.050.000,00
Risulta Annotazione di restrizione di beni annotata il 23.12.2015 al n.3846 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 17.03.2023 rep.1203 trascritto il 12.04.2023 al RG 13900 e RP 11186 riguardante i fabbricati ubicati a Lizzanello (LE) alla Via Quinto Fabio Massimo ed identificati nel NCEU del medesimo Comune al Foglio 28 P.Illa 967 Subb.3-4-6-7-8-11-12-14-15-16-27. Pignoramento trascritto a garanzia della somma di €439.881,26 oltre a interessi e spese.

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Atto giudiziario del 08.02.2024 rep.666 trascritto a Lecce il 27.02.2024 RG 7593 - RP 6450 riguardante terreno in Cavallino (LE) identificato al C.T. al Foglio 30 P.Illa 313.

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

Ulteriori avvertenze: Come riportato nel primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Lizzanello, il Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pratica Edilizia n.68/2012, relativo all'esecuzione di n.36 abitazioni, box e cantine, sono stati versati oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per un importo complessivo di €43.275,50. Considerata l'attuale previsione progettuale ridotta a n.16 abitazioni, l'importo pagato in eccedenza copre il ricalcolo attualizzato degli stessi oneri.

Riguardo il contributo commisurato al Costo di Costruzione, la [REDACTED] risulta esentata dal pagamento, in quanto si è impegnata ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia, ai sensi dell'art.8 Legge n.8 del 28.01.1977 e s.m.i. A tal fine è stato prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo Rep. n.4596 del 06.07.2010 per Notar Maria Elena Fiorentino registrato a Lecce il 09.07.2010 al n.7259, della validità di anni 20 (scadenza 2030). Per quanto riguarda il titolo abilitativo in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.51/2023 relativo alla regolarizzazione delle opere abusive (non ancora rilasciato), la Società C & P Constructions and Architecture S.r.l. è esente dalla corresponsione del contributo del Costo di Costruzione.

Per il completamento dei lavori delle unità immobiliari allo stato rustico, nel complesso o singolarmente, si dovrà produrre apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con il pagamento dei relativi oneri di progettazione e versamenti minimi all'Ente Comune non quantificabili in questa fase.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante alla [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] vende a Rollo Clelia Luigia nata a Lizzanello (LE) il 29.05.1959 in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] con sede in L [REDACTED] alla [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] Proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Cesare Franco in data 10/05/2012 ai nn. rep.20678 - racc.11198 trascritto a Lecce in data 17/05/2012 ai nn. 13482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornese



Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 Pr. Edilizia n.98/2012 per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale per civili abitazioni al piano terra e primo (n.36 abitazioni), cantine e box al piano seminterrato intestata a [REDACTED]. Presentata in data 08/10/2012 - n. prot. 8370 rilasciata in data 17/09/2013.

Pratica Edilizia n.10/2014 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013. Intestata a [REDACTED]. Presentata in data 12/02/2014 - n. prot. 1508 rilasciata in data 02/04/2014. La suddetta Pratica Edilizia non ha avuto seguito in quanto non è stata ritirata.

Pratica Edilizia n.9/2021 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66 del 17.09.2013 intestata a [REDACTED]. Presentata in data 26/01/2021 - n. prot. 1243. **Pratica Edilizia annullata.**

Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 19.02.2024 Pratica Edilizia n.51/2023 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.66/2013 - riduzione unità immobiliari. intestata a [REDACTED]. Presentata in data 24/10/2023 - n. prot. 14314. In data 23.01.2024 l'Ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce ha rilasciato Certificato di conformità alle Norme Tecniche per le costruzioni.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento allo stato rustico sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.
Appartamento al primo piano, allo stato rustico, con accesso indipendente dalla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri tramite scala scoperta e con superficie lorda di circa mq 118,00. Composto da tinello-soggiorno, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e mansarda al piano secondo accessibile da scala interna, balconi antistanti e retrostanti al piano primo per complessivi mq 24,00 e lastrici solari di circa mq 52,00.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 28 mappale 967 subalterno 12, categoria F/3, posto al piano T-1°-2°.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
Balconi	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
Lastrici solari	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
	Sup. reale lorda	194,00		194,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Scale:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.
tipologia: Solaio latero cementizio con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: buone.
materiale: c.a., ubicazione: interne ed esterne, condizioni: allo stato rustico.

Accessori:

Descrizione terreno accesso pedonale-carrabile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno di pertinenza destinato ad accesso pedonale-carrabile sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Circonvallazione Lizzanello-Castri.
Superficie complessiva di circa mq 53.

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornese



Identificato al catasto terreni: foglio 30 mappale 332 qualità Area Urbana, superficie catastale 70 mq.

Coerenze: **Particella ricadente nel territorio del Comune di Cavallino. I confini derivano dall'esatto rilievo dei muri divisorii delle pertinenze.**

Il terreno è destinato a pertinenza scoperta di accesso pedonale-carrabile prospiciente la Via Circonvallazione.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente PRG del Comune di Cavallino l'immobile è identificato nella zona C3 Residenziali di espansione.

Norme tecniche ed indici: Le particelle non sono edificabili poiché già interessate da titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Lizzanello.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pertinenza pedonale-carrabile	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
	Sup. reale lorda	53,00		53,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, tra i diversi criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca di un valore di un bene, quello che sarebbe opportuno da utilizzare è il Valore di Costo di Produzione, che si calcola sommando tutte le spese sostenute dall'imprenditore come: l'acquisto del terreno, i costi di progettazione e direzione dei lavori, le spese per gli oneri di urbanizzazione, i costi effettivi di costruzione e il profitto d'impresa. Mentre alcune informazioni sono facilmente reperibili, altre invece non lo sono, come ad esempio i reali costi di costruzione, le spese di progettazione e direzione dei lavori, ecc. Entrare nel merito di ogni singola voce di spesa, ed ipotizzare per quelle non reperibili delle approssimazioni in base alle indagini di mercato, oltre ad essere piuttosto complesso, può comunque non condurre lo stimatore ad una corretta determinazione del valore di mercato.

In molti casi, come quello in questione, si ritiene più attendibile quello di comparazione diretta avendo come riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), eventualmente arrotondati, ed applicare agli stessi un deprezzamento in percentuale, che tiene conto dello stato di completamento dell'unità immobiliare da stimare, nonché della vetustà delle opere già eseguite.

Nel caso di stima in questione si deve considerare anche che l'intero fabbricato, ed in particolare le strutture, hanno una vetustà di circa 8-9 anni.

Il valore massimo O.M.I. per l'anno 2022 riferito alle civili abitazioni è pari a 770,00€/mq. Per l'appartamento in questione, considerata l'ubicazione e le dinamiche di mercato della zona, si ritiene poter arrotondare a 800,00€/mq. Considerato che l'unità immobiliare in questione è completamente allo stato rustico si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 56%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello e Cavallino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

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
Appartamento	118,00	€ 350,00	€ 41.300,00
Balconi	24,00	€ 50,00	€ 1.200,00
Lastri solari	52,00	€ 80,00	€ 4.160,00
	194,00		€ 46.660,00

- Valore corpo:	
- Valore accessori:	€ 46.660,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 46.660,00
	€ 46.660,00

B. Terreno accesso pedonale-carrabile

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
Pertinenza pedonale-carrabile	53,00	€ 70,00	€ 3.710,00

- Valore corpo:	
- Valore accessori:	€ 3.710,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.710,00
	€ 3.710,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 46.660,00	€ 46.660,00
B	terreno accesso pedonale-carrabile	0	€ 3.710,00	€ 3.710,00
			€ 50.370,00	€ 50.370,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.555,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 42.814,50

Relazione lotto 008 creata in data 29/06/2024
Codice documento: E067-23-000102-008

il perito
Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

