

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

FALLIMENTO

Cod. fiscale:

Sentenza n. **41/2018** pubblicata il **23.07.2018**

Giudice Delegato: Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Curatore: Dott. Carmelo VALENTE

Perito Estimatore: Geom. Pietro CARETTO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce N. 965
Iscritto all'Albo del Tribunale Penale di Lecce N. 236
C.F. CRTPTR76H27E506R*

con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6

cellulare: 3338156382

Email: studiocaretto@pec.it

**Beni in Surbo (Lecce) Terreni in Loc. "Masseria Nuova"
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 e per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a _____, c.f. _____, classificato come Terreno, sito in Località "Masseria Nuova" nel Comune di Surbo (73010) LE, Italia.
Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 5700.00 mq.

L'immobile di cui al Lotto n. 1 - Corpo A è costituito da un terreno di forma irregolare sito in agro di Surbo in Loc. "Masseria Nuova". Esso è composto da tre particelle catastali censite presso il N.C.T. al Comune di Surbo, fg. 14, p.lla 1291, ed al fg. 13, p.lla 292 e p.lla 288, con superficie catastale complessiva pari a mq. 5.700,00. Il terreno presenta fronte ovest posto sulla Via Trepuzzi e fronte est posto sulla Via Vittorio Alfieri, privo di accesso diretto, è dotato solo in parte di recinzione costituita da muri a secco bassi e setti in muratura, presenta andamento pianeggiante ed è risultato essere non irriguo. Al suo interno sono impiantati circa n. 10 alberi di ulivo risultati essere infetti ed improduttivi. Come da indicazioni dell'Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia, l'immobile risulta ricadere in zona infetta da xylella fastidiosa sub. pauca.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto n. 1, Corpo A, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificati in catasto:

terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 13, Mappale 288, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie ha 00.00.44, Reddito Dominicale 0,18 Euro, Reddito Agrario 0,07 Euro;

Foglio 13, Mappale 292, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.19.18, Reddito Dominicale 5,45 Euro, Reddito Agrario 2,48 Euro;

Foglio 14, Mappale 1291, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie ha 00.37.38, Reddito Dominicale 6,76 Euro, Reddito Agrario 3,86 Euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ed i soggetti sopra generalizzati sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali dal 23 luglio 1998 sino a tutto il 2 gennaio 2026:

4.2.1. *Iscrizioni di ipoteche:*

- **IPOTECA LEGALE nn.36065 generale e 7321 particolare del 23.06.2007** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA LECCE spa -sede Lecce (c.f. 02340100755); contro Somma iscritta € 177.988,22 di cui € 88.994,11 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/7 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

- **IPOTECA LEGALE nn.28000 generale e 4784 particolare dell'1.08.2011** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA ETR SPA -sede Cosenza (c.f. 12158250154); contro Somma iscritta € 505.963,96 di cui € 252.981,98 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/5 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

4.2.2. *Trascrizioni Pregiudizievoli:*

- **SENTENZA dichiarativa di FALLIMENTO nn.30010 generale e 23356 particolare del 13.09.2018** – emessa dal Tribunale di Lecce il

23.07.2018; a favore Massa dei creditori del Fallimento
– contro E precisamente grava sulla quota
parte pari a: a) 7/35 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova,
censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e
Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38 b) 1/15 del terreno distinto nel NCT di
SURBO al Fgl.14 pc.lla 1289 di are 57.25.

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:

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna

CONFORMITA' CATASTALE:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di cui al Lotto 1 – Corpo A sopra descritti risultano essere di
proprietà di [] nato a [] (LE) il [] c.f. []
dal 31/01/2009, in forza di Ordinanza di Approvazione di
Progetto di Divisione rep. n. 1219 trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Lecce al n. 28746//2025. Si rimanda alla Relazione Notarile
Ventennale di cui all'**Allegato 19** in merito all'elenco analitico dettagliato dei
precedenti titolari di diritti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Beni in Surbo (Lecce)
Terreni in Loc. "Masseria Nuova" - Lotto 001

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 e la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a _____ c.f. _____ classificato come Terreno, sito in Località "Masseria Nuova" nel Comune di Surbo (73010) LE, Italia.
Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 5700.00 mq.

L'immobile di cui al Lotto n. 1 - Corpo A è costituito da un terreno di forma irregolare sito in agro di Surbo in Loc. "Masseria Nuova". Esso è composto da tre particelle catastali censite presso il N.C.T. al Comune di Surbo, fg. 14, p.lla 1291, ed al fg. 13, p.lla 292 e p.lla 288, con superficie catastale complessiva pari a mq. 5.700,00. Il terreno presenta accesso sia dal fronte ovest posto sulla Via Trepuzzi che dall'opposto fronte est dalla Via Vittorio Alfieri, è dotato solo in parte di recinzione costituita da muri a secco bassi, presenta andamento pianeggiante ed è risultato essere non irriguo. Al suo interno sono impiantati circa n. 10 alberi di ulivo risultati essere infetti ed improduttivi. Come da indicazioni dell'Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia, l'immobile risulta ricadere in zona infetta da xylella fastidiosa sub. pauca.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto n. 1, Corpo A, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificati in catasto:

- terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 13, Mappale 288, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie ha 00.00.44, Reddito Dominicale 0,18 Euro, Reddito Agrario 0,07 Euro;

Foglio 13, Mappale 292, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.19.18, Reddito Dominicale 5,45 Euro, Reddito Agrario 2,48 Euro;

Foglio 14, Mappale 1291, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie ha 00.37.38, Reddito Dominicale 6,76 Euro, Reddito Agrario 3,86 Euro.

Destinazione urbanistica:

La destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto 1 – Corpo A risulta essere regolamentata dall'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione del Comune di Surbo (P. di F.)

approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 437 del 20.03.1978, di seguito riportato.

Art. 71 – ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE “VERDE AGRICOLO” ZONE OMOGENEE E2

Le zone per attività primarie, verde agricolo, sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; sono inoltre ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura e allevamenti di bestiame, industrie estrattive, piccoli depositi di carburante.

Ai fini della applicazione della presente normativa le attività vanno distinte in due categorie “A” e “B”.

Attività di tipo “A”

(Agricoltura, foreste e caccia)

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq

Rc – Rapporto di copertura: 10% dell'area

H – Altezza massima: mt 7 salvo costruzioni speciali (es. silos ecc.)

Dc – Distanza dai confini: min. 5 metri e comunque uguale all'altezza massima dei fabbricati

Df – Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a mt 10

Ds – Distanza dalle strade: Vedi D.M. 01.04.1968 e con un minimo di metri 15 dalle strade interpoderali.

Attività di tipo “B”

(Attività industriali connesse con l'agricoltura, ricovero e allevamento di bestiame, industrie estrattive e piccoli depositi di carburante).

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,20 mc/mq di cui destinati alla residenza 0,03 mc/mq: Le costruzioni di che trattasi si autorizzano subordinatamente all'attuazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765.

Rc – Rapporto di copertura: 10% dell'area

Va – Verde agricolo: minimo 80% dell'area

H – Altezza massima: 7 metri, salvo costruzioni speciali

Dc – Distanza dai confini: minimo 5 metri e comunque non inferiore alle distanze previste dal D.M. 01/04/1968

In tali zone le costruzioni sono soggette a tutte le norme del presente regolamento limitatamente a quanto riguarda la presentazione ed approvazione del progetto e le norme tecniche ed igieniche delle costruzioni.

Nelle zone E2 potranno essere ubicati i fabbricati e attrezzature relative a particolari servizi di interesse pubblico come mattatoio, impianti di depurazione dei liquami di fogna, impianti di incenerimento e attrezzature simili.

(SI ALLEGA PER VISIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DALLO SUE DEL COMUNE DI SURBO)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui al Lotto 1 – Corpo A:

Ai fini della valutazione degli immobili di che trattasi, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per immobili similari, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche dei beni, quali ubicazione, possibilità di accesso, orografia, potenzialità edificatoria, oltre che di tutte le peculiarità e dei relativi comodi e scomodi.

Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore per metro quadrato di superficie, che applicato alla superficie catastale degli immobili ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. Per la determinazione del valore unitario, ci si è avvalsi di fonti quali operatori del mercato immobiliare del territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, e l'ufficio tecnico del Comune di Surbo.

Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un'alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al Lotto 1 – Corpo A:

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Surbo (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
terreno fg. 13 p.lla 288	44,00	1,00	44,00		
terreno fg. 13 p.lla 292	1918,00	1,00	1918,00		
terreno fg. 13 p.lla 1291	3738,00	1,00	3738,00		
	5.700,00		5.700,00	2,00	11.400,00

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:

€ 1.710,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **9.690,00**

**Bene in Surbo (Lecce) Terreno in Loc. "Masseria Nuova"
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a c.f. classificato come Terreno, sito in Località "Masseria Nuova" nel Comune di Surbo (73010) LE, Italia. Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 5725,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto n. 2 - Corpo A è costituito da un terreno di forma irregolare sito in agro di Surbo in Loc. "Masseria Nuova". Esso è composto da una particella catastale censita presso il N.C.T. al Comune di Surbo, fg. 14, p.lla 1289, con superficie catastale pari a mq. 5.725,00. Il terreno presenta fronte ovest posto sulla Via Trepuzzi e fronte est posto sulla Via Vittorio Alfieri, privo di accesso diretto, è dotato solo in parte di recinzione costituita da muri a secco bassi, presenta andamento pianeggiante ed è risultato essere non irriguo. Al suo interno sono impiantati circa n. 10 alberi di ulivo risultati essere infetti ed improduttivi. Come da indicazioni dell'Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia, l'immobile risulta ricadere in zona infetta da xylella fastidiosa sub. pauca.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto n. 2, Corpo A, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:

terreno: intestato a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 14, Mappale 1289, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie ha 00.57.25, Reddito Dominicale 10,35 Euro, Reddito Agrario 5,91 Euro;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ed i soggetti sopra generalizzati sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali dal 23 luglio 1998 sino a tutto il 2 gennaio 2026:

4.2.1. *Iscrizioni di ipoteche:*

- **IPOTECA LEGALE nn.36065 generale e 7321 particolare del 23.06.2007** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA LECCE spa -sede Lecce (c.f. 02340100755); contro Somma iscritta € 177.988,22 di cui € 88.994,11 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/7 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

- **IPOTECA LEGALE nn.28000 generale e 4784 particolare dell'1.08.2011** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA ETR SPA -sede Cosenza (c.f. 12158250154); contro Somma iscritta € 505.963,96 di cui € 252.981,98 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/5 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

4.2.2. *Trascrizioni Pregiudizievoli:*

- **SENTENZA dichiarativa di FALLIMENTO nn.30010 generale e 23356 particolare del 13.09.2018** – emessa dal Tribunale di Lecce il 23.07.2018; a favore Massa dei creditori del Fallimento – contro . E precisamente grava sulla quota parte pari a: a) 7/35 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38 b) 1/15 del terreno distinto nel NCT di SURBO al Fgl.14 pc.lla 1289 di are 57.25.

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:

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna

CONFORMITA' CATASTALE:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di cui al Lotto 1 – Corpo A sopra descritti risultano essere di proprietà di _____ nato a _____ E) il _____ c.f. _____ dal 31/01/2009, in forza di Ordinanza di Approvazione di Progetto di Divisione rep. n. 1219 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce al n. 28746//2025. Si rimanda alla Relazione Notarile Ventennale di cui all'**Allegato 19** in merito all'elenco analitico dettagliato dei precedenti titolari di diritti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Beni in Surbo (Lecce)
Terreni in Loc. "Masseria Nuova" - Lotto 002

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a _____, c.f. _____ classificato come Terreno, sito in Località "Masseria Nuova" nel Comune di Surbo (73010) LE, Italia. Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 5725,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto n. 2 - Corpo A è costituito da un terreno di forma irregolare sito in agro di Surbo in Loc. "Masseria Nuova". Esso è composto da una particella catastale censita presso il N.C.T. al Comune di Surbo, fg. 14, p.lla 1289, con superficie catastale pari a mq. 5.725,00. Il terreno presenta fronte ovest posto sulla Via Trepuzzi e fronte est posto sulla Via Vittorio Alfieri, privo di accesso diretto, è dotato solo in parte di recinzione costituita da muri a secco bassi, presenta andamento pianeggiante ed è risultato essere non irriguo. Al suo interno sono impiantati circa n. 10 alberi di ulivo risultati essere infetti ed improduttivi. Come da indicazioni dell'Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia, l'immobile risulta ricadere in zona infetta da xylella fastidiosa sub. pauca.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto n. 2, Corpo A, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:

terreno: intestato a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 14, Mappale 1289, Qualità uliveto, Classe 4, Superficie ha 00.57.25, Reddito Dominicale 10,35 Euro, Reddito Agrario 5,91 Euro;

Destinazione urbanistica:

La destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto 1 – Corpo A risulta essere regolamentata dall'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione del Comune di Surbo (P. di F.) approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 437 del 20.03.1978, di seguito riportato.

Art. 71 – ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE "VERDE AGRICOLO" ZONE OMOGENEE E2

Le zone per attività primarie, verde agricolo, sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; sono inoltre ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura e allevamenti di bestiame, industrie estrattive, piccoli depositi di carburante.

Ai fini della applicazione della presente normativa le attività vanno distinte in due categorie "A" e "B".

Attività di tipo "A"

(Agricoltura, foreste e caccia)

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq

Rc – Rapporto di copertura: 10% dell'area

H – Altezza massima: mt 7 salvo costruzioni speciali (es. silos ecc.)

Dc – Distanza dai confini: min. 5 metri e comunque uguale all'altezza massima dei fabbricati

Df – Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a mt 10

Ds – Distanza dalle strade: Vedi D.M. 01.04.1968 e con un minimo di metri 15 dalle strade interpoderali.

Attività di tipo "B"

(Attività industriali connesse con l'agricoltura, ricovero e allevamento di bestiame, industrie estrattive e piccoli depositi di carburante).

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,20 mc/mq di cui destinati alla residenza 0,03 mc/mq: Le costruzioni di che trattasi si autorizzano subordinatamente all'attuazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765.

Rc – Rapporto di copertura: 10% dell'area

Va – Verde agricolo: minimo 80% dell'area

H – Altezza massima: 7 metri, salvo costruzioni speciali

Dc – Distanza dai confini: minimo 5 metri e comunque non inferiore alle distanze previste dal D.M. 01/04/1968

In tali zone le costruzioni sono soggette a tutte le norme del presente regolamento limitatamente a quanto riguarda la presentazione ed approvazione del progetto e le norme tecniche ed igieniche delle costruzioni.

Nelle zone E2 potranno essere ubicati i fabbricati e attrezzature relative a particolari servizi di interesse pubblico come mattatoio, impianti di depurazione dei liquami di fogna, impianti di incenerimento e attrezzature simili.

(SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DALLO SUE DEL COMUNE DI SURBO)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui al Lotto 2 – Corpo A:

Ai fini della valutazione degli immobili di che trattasi, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per immobili similari, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche dei beni, quali

ubicazione, possibilità di accesso, orografia, potenzialità edificatoria, oltre che di tutte le peculiarità e dei relativi comodi e scomodi.

Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un'alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al Lotto 2 – Corpo A:

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Surbo (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
terreno fg. 14 p.lla 1289	5.725,00	1,00	5.725,00	2,00	11.450,00

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:

€. 1.717,50

Spese di regolarizzazione urbanistica e 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 9.732,50

**Beni in Lecce Terreni e Fabbricato Diruto Loc. "Mass. Potipocci"
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Piena proprietà e la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a c.f. classificato come Terreno, sito in Località "Masseria Potipocci" nel Comune di Lecce (73100) LE, Italia. Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 5725,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto 3 – Corpo A è costituito da un terreno sito nel Comune di Lecce in Località "Masseria Potipocci", composto da n. 6 particelle catastali, censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al N.C.T., fg. 107, mappali 6-7-8-11-12-14 con superficie catastale complessiva pari a mq. 60.930.

La particella 14 è costituita da una strada carrareccia per l'accesso alla proprietà, la particella 11, prospiciente la Strada Vicinale "Li Schiavi", presenta al suo interno un abbeveratoio costituito da un manufatto per la raccolta di acqua di c.a. mq. 25, la particella 6, prospiciente ad uno stradone interpoderale ed alla Strada Vicinale dei Manzi, è gravata da servitù di attraversamento di cavidotto aereo a media tensione (circa n. 8 pali impiantati), le particelle 7 ed 8 sono adiacenti al fabbricato diruto di cui al Corpo B ed a stradone interpoderale, la particella 12 è interclusa all'interno della particella 11, ed è costituita dai resti di un fabbricato rurale rimosso.

Tutte le particelle costituenti il terreno di cui al Lotto 3 – Corpo A risultano essere prive di alberature e totalmente incolte. Il Corpo è delimitato da muri a secco di altezza variabile, presenta andamento pianeggiante, con presenza di alcune porzioni con tratti rocciosi, non irriguo, e presenta accesso difficoltoso a causa della vegetazione incolta e delle macerie presenti sulla strada carrareccia di cui alla particella 14, tali da precluderne la carrabilità.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza di rifiuti pericolosi (amianto, materiale plastico, rifiuti urbani, materiale di risulta, un carcassa di autovettura) che dovranno essere smaltiti nel rispetto delle vigenti procedure.

Lo stato degli immobili costituenti il Lotto n. 3 - Corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificati in catasto al Comune di Lecce N.C.T.:

terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 107, Mappale 6, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 03.24.74, Reddito Dominicale 33,54 Euro, Reddito Agrario 23,48 Euro;

Foglio 107, Mappale 7, Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie ha 00.46.70, Reddito Dominicale 24,12 Euro, Reddito Agrario 13,27 Euro;

Foglio 107, Mappale 7, Porzione AB, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 00.04.08, Reddito Dominicale 0,42 Euro, Reddito Agrario 0,30 Euro;

Foglio 107, Mappale 8, Qualità seminativo, Classe 5, Superficie ha 00.08.65, Reddito Dominicale 0,63 Euro, Reddito Agrario 1,12 Euro;

Foglio 107, Mappale 11, Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.00.08, Reddito Dominicale 0,03 Euro, Reddito Agrario 0,02 Euro;

Foglio 107, Mappale 11, Porzione AB, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 02.05.89, Reddito Dominicale 21,27 Euro, Reddito Agrario 14,89 Euro;

Foglio 107, Mappale 12 Qualità seminativo, Classe 1, Superficie ha 00.01.79, Reddito Dominicale 1,06 Euro, Reddito Agrario 0,55 Euro;

Foglio 107, Mappale 14, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 00.17.37, Reddito Dominicale 1,79 Euro, Reddito Agrario 1,26 Euro.

B. Piena rorietà er la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a c.f. classificato come Fabbricato Diruto, sito in Località "Masseria Potipocci" nel Comune di Lecce (73100) LE, Italia.
Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 645,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto 3 – Corpo B è costituito da un fabbricato diruto a due piani fuori terra e da uno scoperto di pertinenza costituenti la Masseria "Potipocci" sito nel Comune di Lecce nell'omonima Località, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al N.C.T., fg. 107, mappale 9.

Il piano terra si compone di otto vani, due dei quali diroccati, oltre ai resti di un altro vano crollato, mentre il piano primo, accessibile da scala interna, è costituito da un unico vano. Sono presenti inoltre i resti di un ulteriore manufatto isolato dalla struttura principale posti al piano terra sul limite sud est dello scoperto di pertinenza. La superficie lorda al piano terra, ad esclusione delle porzioni di fabbricato diroccate e crollate, è pari a mq 260,00 circa, con altezza utile compresa tra ml 3.75 circa e ml 4.70 circa. Il piano primo sviluppa superficie lorda pari a mq 25,00 circa, con altezza utile pari a ml 3.50 circa. Lo scoperto di pertinenza, costituente la corte della masseria, è delimitato in parte da muri a secco, e sviluppa una superficie lorda, comprensiva delle porzioni di fabbricato diroccate e crollate, pari a mq 385,00 circa. La struttura portante dell'immobile è costituita da maglie murarie, con coperture costituite da volte, a meno dei vani al piano terra

identificati con i riferimenti 3 e 4 sugli elaborati grafici di rilievo allegati e del vano al piano primo, che presentano coperture costituite da solai piani. Il fabbricato si presenta in stato di totale abbandono ed in pessime condizioni, privo di suppellettili, infissi e rifiniture, oltre che in condizioni statiche precarie, con stato di dissesto generale che ne preclude la fruibilità. Lo scoperto, delimitato in parte da muri a secco, risulta essere completamente invaso da vegetazione infestante che rende difficoltoso l'accesso al manufatto.

Lo stato dell'immobile costituenti il Lotto n. 3 - Corpo B si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Lecce N.C.T.:

terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 107, Mappale 9, Qualità fabbricato diruto, Superficie ha 00.06.45.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: extra-urbana a traffico limitato con parcheggi sufficienti

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ed i soggetti sopra generalizzati sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali dal 23 luglio 1998 sino a tutto il 2 gennaio 2026:

4.2.1. Iscrizioni di ipoteche:

- **IPOTECA LEGALE nn.36065 generale e 7321 particolare del 23.06.2007** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA LECCE spa -sede Lecce (c.f. 02340100755); contro
Somma iscritta € 177.988,22 di cui € 88.994,11 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/7 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

- **IPOTECA LEGALE nn.28000 generale e 4784 particolare dell'1.08.2011** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA ETR SPA -sede Cosenza (c.f. 12158250154); contro
Somma iscritta € 505.963,96 di cui € 252.981,98 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/5 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

4.2.2. Trascrizioni Pregiudizievole:

- **SENTENZA dichiarativa di FALLIMENTO nn.30010 generale e 23356 particolare del 13.09.2018** – emessa dal Tribunale di Lecce il 23.07.2018; a favore Massa dei creditori del Fallimento
– contro E precisamente grava sulla quota parte pari a: a) 7/35 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38 b) 1/15 del terreno distinto nel NCT di SURBO al Fgl.14 pc.lla 1289 di are 57.25.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito di confronto tra la documentazione catastale reperita e lo stato dei luoghi è stata riscontrata rappresentazione della sagoma in mappa del fabbricato diruto di cui al Corpo B difforme da quella reale. Si ritiene essere tale

difformità regolarizzabile a seguito di trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce di pratica di aggiornamento in variazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di cui al Lotto 1 – Corpo A sono descritti risultano essere di proprietà di [redacted] nato a [redacted] (LE) il [redacted] c.f. [redacted] dal 31/01/2009, in forza di Ordinanza di Approvazione di Progetto di Divisione rep. n. 1219 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce al n. 28746//2025. Si rimanda alla Relazione Notarile Ventennale di cui all'**Allegato 20** in merito all'elenco analitico dettagliato dei precedenti titolari di diritti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I manufatti costituiti dal corpo di fabbrica diruto sono risultati essere di vetusta realizzazione antecedente l'anno 1967. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Surbo non è stato riscontrato il rilascio nel di alcun titolo edilizio né tanto meno di alcun certificato di agibilità.

<p style="text-align: center;">Descrizione Beni in Lecce Terreni e Fabbricato Diruto Loc. "Mass. Potipocci" - Lotto 003</p>

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a [redacted] c.f. [redacted] classificato come Terreno, sito in Località "Masseria Potipocci" nel Comune di Lecce (73100) LE, Italia.
Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 5725,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto 3 – Corpo A è costituito da un terreno sito nel Comune di Lecce in Località "Masseria Potipocci", composto da n. 6 particelle catastali, censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al N.C.T., fg. 107, mappali 6-7-8-11-12-14 con superficie catastale complessiva pari a mq. 60.930.

La particella 14 è costituita da una strada carrareccia per l'accesso alla proprietà, la particella 11, prospiciente la Strada Vicinale "Li Schiavi", presenta al suo interno un abbeveratoio costituito da un manufatto per la raccolta di acqua di c.a. mq. 25, la particella 6, prospiciente ad uno stradone interpoderale ed alla Strada Vicinale dei Manzi, è gravata da servitù di attraversamento di cavidotto aereo a media tensione (circa n. 8 pali impiantati), le particelle 7 ed 8 sono adiacenti al fabbricato diruto di cui al Corpo B ed a stradone interpoderale, la particella 12 è interclusa all'interno della particella 11, ed è costituita dai resti di un fabbricato rurale rimosso.

Tutte le particelle costituenti il terreno di cui al Lotto 3 – Corpo A risultano essere prive di alberature e totalmente incolte. Il Corpo è delimitato da muri a secco di altezza variabile, presenta andamento pianeggiante, con presenza di alcune porzioni con tratti rocciosi, non irriguo, e presenta accesso difficoltoso a causa della vegetazione incolta e delle macerie presenti sulla strada carrareccia di cui alla particella 14, tali da precluderne la carrabilità.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza di rifiuti pericolosi (amianto, materiale plastico, rifiuti urbani, materiale di risulta, un carcassa di autovettura) che dovranno essere smaltiti nel rispetto delle vigenti procedure.

Lo stato degli immobili costituenti il Lotto n. 3 - Corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificati in catasto al Comune di Lecce N.C.T.:

terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 107, Mappale 6, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 03.24.74, Reddito Dominicale 33,54 Euro, Reddito Agrario 23,48 Euro;

Foglio 107, Mappale 7, Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie ha 00.46.70, Reddito Dominicale 24,12 Euro, Reddito Agrario 13,27 Euro;

Foglio 107, Mappale 7, Porzione AB, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 00.04.08, Reddito Dominicale 0,42 Euro, Reddito Agrario 0,30 Euro;

Foglio 107, Mappale 8, Qualità seminativo, Classe 5, Superficie ha 00.08.65, Reddito Dominicale 0,63 Euro, Reddito Agrario 1,12 Euro;

Foglio 107, Mappale 11, Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 00.00.08, Reddito Dominicale 0,03 Euro, Reddito Agrario 0,02 Euro;

Foglio 107, Mappale 11, Porzione AB, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 02.05.89, Reddito Dominicale 21,27 Euro, Reddito Agrario 14,89 Euro;

Foglio 107, Mappale 12 Qualità seminativo, Classe 1, Superficie ha 00.01.79, Reddito Dominicale 1,06 Euro, Reddito Agrario 0,55 Euro;

Foglio 107, Mappale 14, Qualità pascolo, Classe U, Superficie ha 00.17.37, Reddito Dominicale 1,79 Euro, Reddito Agrario 1,26 Euro.

B. Piena rorietà er la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a c.f. classificato come Fabbricati Diruto, sito in Località "Masseria Potipocci" nel Comune di Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 645,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto 3 – Corpo B è costituito da un fabbricato diruto a due piani fuori terra e da uno scoperto di pertinenza costituenti la Masseria "Potipocci" sito nel Comune di Lecce nell'omonima Località, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al N.C.T., fg. 107, mappale 9.

Il piano terra si compone di otto vani, due dei quali diroccati, oltre ai resti di un altro vano crollato, mentre il piano primo, accessibile da scala interna, è costituito da un unico vano. Sono presenti inoltre i resti di un ulteriore manufatto isolato dalla struttura principale posti al piano terra sul limite sud est dello scoperto di pertinenza. La superficie lorda al piano terra, ad esclusione delle porzioni di fabbricato diroccate e crollate, è pari a mq 260,00 circa, con altezza utile compresa tra ml 3.75 circa e ml 4.70 circa. Il piano primo sviluppa superficie lorda pari a mq 25,00 circa, con altezza utile pari a ml 3.50 circa. Lo scoperto di pertinenza, costituente la corte della masseria, è delimitato in parte da muri a secco, e sviluppa una superficie lorda, comprensiva delle porzioni di fabbricato diroccate e crollate, pari a mq 385,00 circa. La struttura portante dell'immobile è costituita da maglie murarie, con coperture costituite da volte, a meno dei vani al piano terra identificati con i riferimenti 3 e 4 sugli elaborati grafici di rilievo allegati e del vano al piano primo, che presentano coperture costituite da solai piani. Il fabbricato si presenta in stato di totale abbandono ed in pessime condizioni, privo di suppellettili, infissi e rifiniture, oltre che in condizioni statiche precarie, con stato di dissesto generale che ne preclude la fruibilità. Lo scoperto, delimitato in parte da muri a secco, risulta essere completamente invaso da vegetazione infestante che rende difficoltoso l'accesso al manufatto.

Lo stato dell'immobile costituenti il Lotto n. 3 - Corpo B si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Lecce N.C.T.:

terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 107, Mappale 9, Qualità fabbricato diruto, Superficie ha 00.06.45.

Destinazione urbanistica:

La destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto 3 – Corpo A e Corpo B risulta essere regolamentata dall'art. 83 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Lecce approvato con Delibera di Giunta della Regione Puglia n. 3919 del 01.08.1989 e n. 6649 del 22.11.1989, di seguito riportato.

ART. 83 – ZONE E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

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

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:
 - volume massimo in un unico edificio $V = mc\ 600$;
 - aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0,03\ mc/mq$;
 - altezza massima $H_{max} = 7,50\ m$;
- b) valori maggiori di detti indici saranno emessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 55/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01.04.1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

E' possibile, nei limiti dell'I.F.F. = 0,03 mc/mq le realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n.34 del 22.05.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale contornati nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Se inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile Su nella misura massime del 20% della Su preesistente.

I terreni di cui alle particelle 7-8 ed il fabbricato diruto di cui alla particella 9 risultano essere ricompresi all'interno del perimetro di "Edifici Rurali di Interesse Ambientale (Masserie)".

Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 i terreni di cui alle particelle 6-11-12-14 risultano ricadere nel regime vincolistico "Prati e pascoli naturali" del Sistema delle tutele.

Ai sensi del Decreto n. 879 del 03.09.2021 l'Autorità di Bacino – PAI ha incluso parte dei terreni di cui alle particelle 11-14 in area a "Bassa e Media Pericolosità".

(SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DALLO SUE DEL COMUNE DI LECCE)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui al Lotto 3 – Corpo A e Corpo B:

Ai fini della valutazione degli immobili di che trattasi, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari, tenendo conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche dei beni, quali qualità costruttiva, caratteristiche distributive, dimensionali, grado di vetustà, oltre che di tutte le peculiarità, dei comodi e degli scomodi. Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore per metro quadrato di superficie, che applicato alla superficie ragguagliata degli immobili ha portato alla determinazione del valore di mercato degli stessi.

Ai fini della corretta valutazione sono stati considerati in detrazione gli oneri tecnico – amministrativi occorrenti ai fini della regolarizzazione catastale e delle opere occorrenti ai fini dello smaltimento dei rifiuti speciali.

Per la determinazione del valore unitario di mercato ci si è avvalsi di fonti quali la banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e del portale Borsino Immobiliare, oltre a consultazione con operatori del mercato immobiliare del territorio, con l'ufficio tecnico del Comune di Lecce, e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce.

Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un'alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al Lotto 3 – Corpo A e Corpo B:

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
terreno fg.107 p.lla 6 Corpo A	32.474,00	1,00	32.474,00		
terreno fg.107 p.lla 7 Corpo A	5.078,00	1,00	5.078,00		
terreno fg.107 p.lla 8 Corpo A	865,00	1,00	865,00		
terreno fg.107 p.lla 11 Corpo A	20.597,00	1,00	20.597,00		
terreno fg.107 p.lla 12 Corpo A	179,00	1,00	179,00		
terreno fg.107 p.lla 14 Corpo A	1.737,00	1,00	1.737,00		
fabbricato diruto fg.107 p.lla 9 piano terra Corpo B	260,00	1,00	260,00		
fabbricato diruto fg.107 p.lla 9 piano primo Corpo B	25,00	1,00	25,00		
scoperto di pertinenza fabbr. diruto fg.107 p.lla 9 Corpo B	385,00	1,00	385,00		
	61.100,00		61.100,00	1.10	67.210,00

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:

€ 10.081,50

Oneri occorrenti per regolarizzazione catastale:

€ 1.000,00

Oneri occorrenti per smaltimento rifiuti speciali:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 54.628,50

**Bene in Lecce Terreno in Località "Virgili"
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a classificato come Terreno, sito in Località "Virgili" nel Comune di Lecce (73100) LE, Italia.
Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 28.886,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto n. 4 - Corpo A è costituito da un terreno di forma irregolare sito in agro di Lecce in Loc. "Virgili". Esso è composto da una particella catastale censita presso il N.C.T. al Comune di Lecce, fg. 48, p.lla 12, con superficie catastale pari a mq. 28.886,00. Il terreno presenta fronte nord est posto sulla Strada Vicinale Virgili, con disagiata accesso a mezzo di strada interpodereale sterrata, è dotato di recinzione costituita da muri a secco, presenta andamento pianeggiante ed è risultato essere non irriguo ed incolto. Al suo interno sono impiantati circa n. 22

Gli alberi di ulivo risultati essere infetti ed improduttivi. Come da indicazioni dell'Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia, l'immobile risulta ricadere in zona infetta da xylella fastidiosa sub. pauca.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto n. 4, Corpo A, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Lecce N.C.T.:

terreni:

– Proprietà 1000/1000

Foglio 48, Mappale 12, Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 3, Superficie ha 02.61.67, Reddito Dominicale 60,81 Euro, Reddito Agrario 40,54 Euro;

Foglio 48, Mappale 12, Porzione AB, Qualità pascolo arb., Classe U, Superficie ha 00.07.19, Reddito Dominicale 0,74 Euro, Reddito Agrario 0,53 Euro;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: extraurbana a traffico limitato con parcheggi insufficienti

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ed i soggetti sopra generalizzati sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali dal 23 luglio 1998 sino a tutto il 2 gennaio 2026:

4.2.1. *Iscrizioni di ipoteche:*

- **IPOTECA LEGALE nn.36065 generale e 7321 particolare del 23.06.2007** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA LECCE spa -sede Lecce (c.f. 02340100755); contro
Somma iscritta € 177.988,22 di cui € 88.994,11 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/7 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

- **IPOTECA LEGALE nn.28000 generale e 4784 particolare dell'1.08.2011** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA ETR SPA -sede Cosenza (c.f. 12158250154); contro
Somma iscritta € 505.963,96 di cui € 252.981,98 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/5 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

4.2.2. *Trascrizioni Pregiudizievoli:*

- **SENTENZA dichiarativa di FALLIMENTO nn.30010 generale e 23356 particolare del 13.09.2018** – emessa dal Tribunale di Lecce il 23.07.2018; a favore Massa dei creditori del Fallimento
– contro . E precisamente grava sulla quota parte pari a: a) 7/35 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e

Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38 b) 1/15 del terreno distinto nel NCT di SURBO al Fgl.14 pc.lla 1289 di are 57.25.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna

CONFORMITA' CATASTALE:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di cui al Lotto 1 – Corpo A sono descritti risultano essere di proprietà di _____, nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____ dal 31/01/2009, in forza di Ordinanza di Approvazione di Progetto di Divisione rep. n. 1219 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce al n. 28746//2025. Si rimanda alla Relazione Notarile Ventennale di cui all'**Allegato 21** in merito all'elenco analitico dettagliato dei precedenti titolari di diritti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Bene in Lecce
Terreno in Località "Virgili" - Lotto 004

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a _____, c.f. _____ classificato come Terreno, sito in Località "Virgili" nel Comune di Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie catastale pari a 28.886,00 mq.

L'immobile di cui al Lotto n. 4 - Corpo A è costituito da un terreno di forma irregolare sito in agro di Lecce in Loc. "Virgili". Esso è composto da una particella catastale censita presso il N.C.T. al Comune di Lecce, fg. 48, p.lla 12, con superficie catastale pari a mq. 28.886,00. Il terreno presenta fronte nord est posto sulla Strada Vicinale Virgili, con disagiata accesso a mezzo di strada interpodereale sterrata, è dotato di recinzione costituita da muri a secco, presenta andamento pianeggiante ed è risultato essere non irriguo ed incolto. Al suo interno sono impiantati circa n. 220 alberi di ulivo risultati essere infetti ed improduttivi. Come da indicazioni dell'Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia, l'immobile risulta ricadere in zona infetta da xylella fastidiosa sub. pauca.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto n. 4, Corpo A, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Lecce N.C.T.:

terreni: intestati a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 48, Mappale 12, Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 3, Superficie ha 02.61.67, Reddito Dominicale 60,81 Euro, Reddito Agrario 40,54 Euro;

Foglio 48, Mappale 12, Porzione AB, Qualità pascolo arb., Classe U, Superficie ha 00.07.19, Reddito Dominicale 0,74 Euro, Reddito Agrario 0,53 Euro;

Destinazione urbanistica:

La destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto 3 – Corpo A e Corpo B risulta essere regolamentata dall'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Lecce approvato con Delibera di Giunta della Regione Puglia n. 3919 del 01.08.1989 e n. 6649 del 22.11.1989, di seguito riportato.

Art. 85 - ZONE E4 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO

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

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

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientali contornati nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi anche in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel precedente articolo 84.

Per gli altri edifici esistenti, ferma restante l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20% della superficie utile Su preesistente, per la installazione di servizi igienici e tecnologici e il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,01$ mc/mq;
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento $S_f = 3$ ha;
- Superficie utile massima del ricovero $S_u = 40$ m;

b) Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 10 ha, sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
 - Volume massimo in un unico edificio $V = 600$ mc;umentabile per ogni ettaro in più oltre i 10 ha nel rapporto di 30 mc/ha;
- Altezza massima $H_{max} = 7,50$ m;
- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,04$ mc/mq;
 - Altezza massima $H_{max} = 7,50$ m ad eccezione dei volumi tecnici

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

E' possibile, nel limite dell' $I.f.f. = 0,03$ mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n.34 del 22.05.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 il terreni di cui alla particelle 12 risulta ricadere nel regime vincolistico "Area di Rispetto dei Boschi" del Sistema delle tutele.

(SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DALLO SUE DEL COMUNE DI LECCE)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui al Lotto 4 – Corpo A:

Ai fini della valutazione dell'immobile di che trattasi, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per immobili simili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche del bene, quali ubicazione, possibilità di accesso, orografia, potenzialità edificatoria, oltre che di tutte le peculiarità e dei relativi comodi e scomodi.

Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore per metro quadrato di superficie, che applicato alla superficie catastale dell'immobile ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso. Per la determinazione del valore unitario, ci si è avvalsi di fonti quali operatori del mercato immobiliare del territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, e l'ufficio tecnico del Comune di Lecce.

Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un'alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

8.2. Fonti di informazione**Immobile di cui al Lotto 4 – Corpo A:**

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
terreno fg. 48 p.lla 12	26.886,00	1,00	26.886,00	1,20	33.263,20

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:

€. 4.839,48

Spese di regolarizzazione urbanistica e 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 a base d'asta del lotto

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

€. 28.423,72

L'immobile di cui al Lotto 5 – Corpo B è costituito da un garage sito in Surbo alla Via IV Novembre civ. 139, costituito da un unico vano comunicante con il cortile dell'immobile di cui al Lotto 5 – Corpo A, oltre ad un giardino di pertinenza esclusiva posti in adiacenza al muro di tamponamento nord. L'immobile risulta risalire ai primi anni '50 dello scorso secolo. La struttura portante è costituita da maglia murarie con copertura a volta. L'unità immobiliare presenta condizioni di manutenzione e rifiniture scadenti ed obsolete. Sono presenti diffuse macchie di umidità causate da infiltrazioni di acque meteoriche dai lastricati solari, diffusi fenomeni di risalita di umidità alla base delle murature. E' presente impianto elettrico privo di utenza, comunque non funzionali e non conforme alle vigenti normative. La superficie lorda del garage è pari a mq 31,00 circa, quella lorda del giardino è pari a mq 40,00 circa, e l'altezza utile è pari a ml 5,00 circa.

Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 5 - Corpo n. B si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Surbo N.C.E.U.:

fabbricato: intestato a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 20, Mappale 919, Sub 8, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 34 mq, Rendita 48,34 Euro, Via Armando Diaz n. 139, Piano T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana a traffico normale con parcheggi sufficienti

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ed i soggetti sopra generalizzati sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni o Trascrizioni

pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali dal 23 luglio 1998 sino a tutto il 2 gennaio 2026:

4.2.1. Iscrizioni di ipoteche:

- **IPOTECA LEGALE nn.36065 generale e 7321 particolare del 23.06.2007** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA LECCE spa -sede Lecce (c.f. 02340100755); contro Somma iscritta € 177.988,22 di cui € 88.994,11 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/7 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

- **IPOTECA LEGALE nn.28000 generale e 4784 particolare dell'1.08.2011** – iscrizione ex art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602; a favore E UITALIA ETR SPA -sede Cosenza (c.f. 12158250154); contro Somma iscritta € 505.963,96 di cui € 252.981,98 di sorte capitale. E precisamente grava sulla quota parte pari a 1/5 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38.

4.2.2. Trascrizioni Pregiudizievoli:

- **SENTENZA dichiarativa di FALLIMENTO nn.30010 generale e 23356 particolare del 13.09.2018** – emessa dal Tribunale di Lecce il 23.07.2018; a favore Massa dei creditori del Fallimento
” – contro E precisamente grava sulla quota parte pari a: a) 7/35 dei Terreni in agro di Surbo – località Masseria Nuova, censito in catasto al Fgl.13 pc.lla 288 di are 0.44 – pc.lla 292 di are 19.18, e Fgl.14 pc.lla 1291 di are 37.38 b) 1/15 del terreno distinto nel NCT di SURBO al Fgl.14 pc.lla 1289 di are 57.25.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici di cui al titolo edilizio autorizzativo costituito da Nulla Osta all'Esecuzione di Lavori Edili n. 53 del 22.06.1953, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento, costituito da porzione del fronte nord dell'immobile di cui al Lotto 5 - Corpo B, privo di legittimazione urbanistica in quanto realizzato al di fuori della sagoma di ingombro autorizzata;
- differenti ubicazioni, numero e dimensioni delle finestrate poste sui fronti stradali ed interni degli immobili, tali da costituire modiche dei prospetti prive di autorizzazione;
- differente conformazione dei vani interni rispetto a quella autorizzata;
- divisione, priva di legittimazione urbanistica, dell'originaria unità immobiliare autorizzata, tale da comportare la costituzione di una ulteriore unità, non interessata dalla procedura, censita in catasto al fg. 20, p.lla 919, sub 4, posta in adiacenza dell'immobile di cui al Lotto 5 - Corpo A sulla Via IV Novembre.

Inoltre, ai fini della corretta divisione con la proprietà adiacente, sarà necessario procedere all'esecuzione di opere all'interno dell'immobile di cui al Corpo B consistenti in chiusura di porta sul fronte est e realizzazione di porta di comunicazione con il giardino sul fronte nord, oltre a realizzazione di recinzione del giardino.

Si ritengono possibili la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate e l'autorizzazione delle opere quelle occorrenti ai fini della divisione a seguito di trasmissione presso lo SUE del Comune di Surbo di istanza di titolo edilizio in sanatoria, il tutto fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio Tecnico preposto.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito di esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle entrate – Territorio è stata riscontrato sussistere conformità catastale in merito agli immobili di cui al Lotto 5 Corpo A e Corpo B.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di cui al Lotto 1 – Corpo A sono descritti risultano essere di proprietà di _____, nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____ dal 31/01/2009, in forza di Ordinanza di Approvazione di Progetto di Divisione rep. n. 1219 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce al n. 28746//2025. Si rimanda alla Relazione Notarile Ventennale di cui all'**Allegato 22** in merito all'elenco analitico dettagliato dei precedenti titolari di diritti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La realizzazione degli immobili di cui al Lotto 5 – Corpo A e Corpo B è stata autorizzata a seguito di Nulla Osta Per Esecuzione di Lavori Edili n. 53 del 22.06.1953, rilasciato dal Sindaco pro tempore del Comune di Surbo all'originario proprietario _____ fu _____ relativo ad "ampliamento di fabbricato sito in Surbo alla Via Armando Diaz".

E' stato inoltre appurato essere stata rilasciato Permesso di Abitabilità n. 56 del 30.12.1953 rilasciato dal Sindaco pro tempore del Comune di Surbo all'originario proprietario _____

<p>Descrizione Beni in Surbo Fabbricati alle Vie A. Diaz e IV Novembre - Lotto 005</p>

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del Corpo pignorato, appartenente a _____ c.f. _____ classificato come Fabbricato, sito in Surbo (73010) LE, Italia.

L'immobile di cui al Lotto 5 – Corpo A è costituito da un'abitazione sita in Surbo alla Via IV Novembre civ. 112, ad angolo con la Via Armando Diaz. Esso è composto da un ingresso, soggiorno, 2 camere, una cucina ed un vano wc, oltre ad un cortile di pertinenza esclusiva comunicante anche con l'immobile di cui al Lotto 5 - Corpo B. L'abitazione risulta risalire ai primi anni '50 dello scorso secolo, e disabitata da oltre 25 anni. La struttura portante è costituita da maglie murarie con coperture a volta, a meno del vano wc che presenta copertura costituita da solaio latero cementizio. L'unità immobiliare presenta condizioni di manutenzione e rifiniture scadenti ed obsolete. Sono presenti diffuse macchie di umidità causate da infiltrazioni di acque meteoriche dai lastricati solari, numerose filature sulle strutture murarie, condizione di criticità statica del solaio del vano wc con presenza di ferri esposti e caduta di parte dei laterizi dell'intradosso, diffusi fenomeni di risalita di umidità alla base delle murature, oltre ad infissi, rivestimenti e pavimentazioni in pessime condizioni e sanitari inservibili. Sono presenti impianti elettrico ed idrico fognante privi di utenze, comunque non funzionali e non conformi alle vigenti normative. La superficie lorda

dell'abitazione è pari a mq 130,00 circa, quella lorda del cortile è pari a mq 17,00 circa, e l'altezza utile prevalente dei vani è pari a ml 5,00 circa.

Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 5 - Corpo n. A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Surbo N.C.E.U.:

fabbricato: intestato a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 20, Mappale 919, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 132 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte: 130 mq, Rendita 281,21 Euro, Via Quattro Novembre n. 112, Piano T

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del Corpo pignorato, appartenente a _____, c.f. _____ classificato come Fabbricato, sito in Surbo (73010) LE, Italia.

L'immobile di cui al Lotto 5 – Corpo B è costituito da un garage sito in Surbo alla Via IV Novembre civ. 139, costituito da un unico vano comunicante con il cortile dell'immobile di cui al Lotto 5 – Corpo A, oltre ad un giardino di pertinenza esclusiva posti in adiacenza al muro di tamponamento nord. L'immobile risulta risalire ai primi anni '50 dello scorso secolo. La struttura portante è costituita da maglia muraria con copertura a volta. L'unità immobiliare presenta condizioni di manutenzione e rifiniture scadenti ed obsolete. Sono presenti diffuse macchie di umidità causate da infiltrazioni di acque meteoriche dai lastricati solari e diffusi fenomeni di risalita di umidità alla base delle murature. E' presente impianto elettrico privo di utenza, comunque non funzionale e non conforme alle vigenti normative. La superficie lorda del garage è pari a mq 31,00 circa, quella lorda del giardino è pari a mq 40,00 circa, e l'altezza utile è pari a ml 5,00 circa.

Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 5 - Corpo n. B si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Surbo N.C.E.U.:

fabbricato: intestato a _____ nato a _____ (LE) il _____ c.f. _____
– Proprietà 1000/1000

Foglio 20, Mappale 919, Sub 8, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 34 mq, Rendita 48,34 Euro, Via Armando Diaz n. 139, Piano T

Destinazione urbanistica:

La destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto 1 – Corpo A risulta essere regolamentata dall'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione del Comune di Surbo (P. di F.) approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 437 del 20.03.1978, di seguito riportato.

Art. 64 PRESCRIZIONI PER LA ZONA “B” RESIDENZIALE – RISTRUTTURAZIONE

Nella zona B, indicata nella planimetria dell'annesso programma di fabbricazione, l'attività costruttiva potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie.

In tali zone, le costruzioni ex-novo, le ricostruzioni e le sopraelevazioni, seguenti a parziali o totali demolizioni, devono essere tali che l'edificio risultante dall'intervento edilizio operato, rispetti le seguenti norme:

L.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq

Altezza massima: essa non deve superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti entro un raggio di 80 metri; tale norma non si applica se trattasi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche. L'altezza massima consentita non potrà comunque essere superiore a ml 10,50

Rc - rapporto di copertura: 70%;

Dc - Distanza dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso, ed in nessun caso minore di ml 5,00n aderenza o con distacco minimo di ml 5,00

Df - Distanza dai fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco fra fabbricati è dato dalla somma dell'altezza dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 5,50

$$Df = (H + H/1) \times 0,50$$

Tale distanza non deve essere comunque inferiore a metri 10,00 fra pareti di edifici antistanti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui al Lotto 2 – Corpo A:

Ai fini della valutazione degli immobili di che trattasi, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari, tenendo conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche dei beni, quali qualità costruttiva, caratteristiche distributive, dimensionali, grado di vetustà, oltre che di tutte le peculiarità, dei comodi e degli scomodi. Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore per metro quadrato di superficie, che applicato alla superficie ragguagliata degli immobili ha portato alla determinazione del valore di mercato degli stessi.

Ai fini della corretta valutazione sono stati considerati in detrazione gli oneri tecnico – amministrativi occorrenti ai fini della regolarizzazione urbanistica e delle opere occorrenti ai fini della corretta divisione del lotto.

Per la determinazione del valore unitario di mercato ci si è avvalsi di fonti quali la banche dati OMI dell’Agenzia delle Entrate – Territorio e del portale Borsino Immobiliare, oltre a consultazione con operatori del mercato immobiliare del territorio, con l’ufficio tecnico del Comune di Lecce, e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce.

Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un’alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al Lotto 5 – Corpo A e Corpo B:

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Surbo (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione

abitazione fg. 20 p.IIa 919 sub 5 Corpo A	130,00	1,00	130,00		
cortile fg. 20 p.IIa 919 sub 5 Corpo A	17,00	0,30	5,10		
garage fg. 20 p.IIa 919 sub 8 Corpo A	31,00	0,80	24,80		
giardino fg. 20 p.IIa 919 sub 8 Corpo A	40,00	0,10	4,00		
	218,00		163,90	450,00	73.755,00

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:

€ 11.063,25

Oneri regolarizzazione urbanistica e divisione con altra proprietà:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **55.691,75**

Lecce, lì 21.04.2026

Il Perito
Geom. Pietro CARETTO