
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

N. Gen. Rep. 157/2025

Giudice Delegato Dr. Antonio BARBETTA

CTU: 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*

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

cellulare: 3338156382

email: studiocaretto@pec.it



**Beni in Sternatia (Lecce) “Villino” Via Placerà Civ. 30
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo “Villino” sita in Sternatia (Lecce) Via Placerà civ. 30

Gli immobili di cui al Lotto n.1 - Corpo n. 1 sono costituiti da un’abitazione ad un piano fuori terra ed un contiguo deposito ubicati all’interno di un lotto edificatorio, siti in Sternatia, con accesso da sede stradale priva di identificazione perpendicolare alla Via Placerà, il tutto censito in catasto al foglio 13, particella 1338.

L’abitazione di cui al Corpo A presenta accesso da cortile, e si compone di un ingresso, un soggiorno, uno studio, un disimpegno, un pranzo, una cucina, tre vani letto, due vani wc, un vano scala per accesso ai lastricati solari praticabili, ed un vano ripostiglio posto al piano coperture ricadente all’interno del vano scala, oltre ad una veranda sui fronti nord ed ovest, una veranda sul fronte sud, ed un cortile perimetrale in parte piantumato. All’interno del cortile ed a ridosso del fronte sud est della recinzione è presente un vano deposito esterno risultato essere privo di autorizzazione urbanistica. Il lotto edificatorio è dotato di recinzione in muratura, presenta un accesso carrabile ed uno pedonale, e comprende una pertinenza costituita da uno scoperto aperto posto all’esterno della recinzione a ridosso del fronte sud est di questa. La superficie lorda dell’abitazione al piano terra è pari a mq 226,00 circa, quella lorda del vano scala è pari a mq 25,00 circa, quella lorda della veranda 1 sui fronti nord ed ovest è pari a mq 98,00 circa, quella lorda della veranda 2 sul fronte sud è pari a mq 7,00 circa, quella lorda del vano deposito privo di autorizzazione è pari a mq 30,00 circa, quella lorda libera del cortile è pari a mq 605,00 circa, e quella lorda dello scoperto esterno posto al di fuori della recinzione è pari a mq 8,00 circa. L’altezza utile dell’abitazione al piano terra è pari a ml 3,00 circa, quella utile del ripostiglio posto al piano coperture ricadente all’interno del vano scala è pari a ml 3,00 circa, e quella utile del deposito esterno privo di autorizzazione è pari a ml 2,80 circa. La struttura portante è mista, composta da maglie murarie, pilastri e travi, con coperture costituite da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico con utenza in essere, impianto di adduzione idrica da pozzo artesiano privo di contatore in merito al quale non è stata rinvenuta autorizzazione all’emungimento, impianto fognante con smaltimento reflui in fossa settica posta all’interno del cortile, ed impianto termico con corpi radianti e caldaia con alimentazione a gas GPL contenuto in serbatoio esterno posto anch’esso nel cortile. L’unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione.



[REDACTED]
[REDACTED] presso la
Conservatoria di Lecce

[REDACTED]

[REDACTED] ipotecario eletto:
Via Dalmazio Birago 60/A - Lecce),

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce in data

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Immobili di cui al punto A:

CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo degli immobili di cui al Lotto n. 1 – Corpo A sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *realizzazione di vano deposito esterno privo di autorizzazione;*



2. *conformazione di alcuni dei vani interni dell'abitazione differenti da quanto rappresentato sugli elaborati grafici autorizzativi;*
3. *ingombro della pensilina in aggetto sul fronte est dell'abitazione maggiore di quello autorizzato;*
4. *lotto costituito a seguito di frazionamento da maggiore consistenza privo di autorizzazione e con conformazione della recinzione differente da quanto autorizzato.*

Lo scrivente ritiene essere la difformità di cui al punto 1. non regolarizzabile, per cui ai fini della stima se ne è ipotizzata la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, mentre si ritengono altresì essere le difformità di cui ai punti 2. 3. e 4. regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Sternatia di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, contemplante anche autorizzazione in merito alle opere previste per il punto 1., il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa agli immobili di cui al Lotto n. 1 – Corpo n. A in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *mancata rappresentazione della conformazione di alcuni dei vani interni dell'abitazione differenti dallo stato dei luoghi;*
2. *rappresentazione dell'ingombro della pensilina in aggetto sul fronte est dell'abitazione differente dallo stato dei luoghi;*
3. *rappresentazione della conformazione del lotto differente rispetto alla mappa catastale ed allo stato dei luoghi in merito alla posizione della recinzione ed a porzione esterna al deposito abusivo costituente sede stradale di fatto.*

Poiché ai fini della stima si è ipotizzata la demolizione del deposito esterno privo di autorizzazione urbanistica e la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato, lo scrivente ritiene essere preliminarmente necessari trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica PREGEO ai fini della rimozione di tale manufatto dalla mappa catastale. Le difformità di cui ai punti 1. 2. e 3. si ritengono essere regolarizzabili mediante successiva trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.



Immobili di cui al punto B:

CONFORMITA' URBANISTICA:

NESSUNA

CONFORMITA' CATASTALE:

NESSUNA

COSTI E ONERI AMMINISTRATIVI PER DEMOLIZIONE,
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

€. 10.000,00

ONERI SPESE TECNICHE PRATICA URBANISTICA E CATASTALE:

€. 2.000,00

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:

RIFERIMENTI CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

Gli immobili oggetto di pignoramento sopra descritti ai punti nn.1) e 2) risultano di proprietà [redacted] per averli realizzati su porzione dell'area (NCT foglio 13 particelle originarie 1270-1273-1279) allo stesso pervenuta in virtù [redacted]

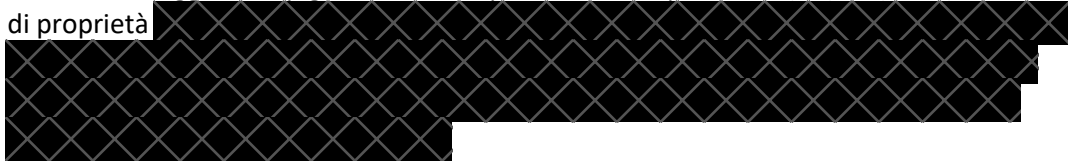
Gli immobili oggetto di pignoramento sopra descritti ai punti nn.3), 4), 5), 6) e 7) risultano di proprietà [redacted] per essere allo stesso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla nuda proprietà: [redacted] 000;

- quanto al diritto [redacted]




Gli immobili oggetto di pignoramento sopra descritti ai punti nn.8), 9), 10) e 11) risultano di proprietà



7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/1987 Prot. 1797 Pratica Edilizia N. 27 Anno 1987 per l'esecuzione di una civile abitazione a piano terra. (ALLEGATO).

ATTO DI ASSERVIMENTO 
rep. n. 10817 reg. a Lecce 6.05.1987 al n. 1073 Autenticato Notaio Pallara. (ALLEGATO)

Comunicazione esecuzione lavori per Manutenzione ordinaria (ALLEGATO)



Descrizione “Villino” di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo “Villino” sita in Sternatia (Lecce) Via Placerà Civ. 30.

Gli immobili di cui al Lotto n.1 - Corpo A sono costituiti da un’abitazione ad un piano fuori terra ed un contiguo deposito ubicati all’interno di un lotto edificatorio, siti in Sternatia, con accesso da sede stradale priva di identificazione perpendicolare alla Via Placerà, il tutto censito in catasto al foglio 13, particella 1338.

L’abitazione di cui al Corpo A presenta accesso da cortile, e si compone di un ingresso, un soggiorno, uno studio, un disimpegno, un pranzo, una cucina, tre vani letto, due vani wc, un vano scala per accesso ai lastricati solari praticabili, ed un vano ripostiglio posto al piano coperture ricadente all’interno del vano scala, oltre ad una veranda sui fronti nord ed ovest, una veranda sul fronte sud, ed un cortile perimetrale in parte piantumato. All’interno del cortile ed a ridosso del fronte sud est della recinzione è presente un vano deposito esterno risultato essere privo di autorizzazione urbanistica. Il lotto edificatorio è dotato di recinzione in muratura, presenta un accesso carrabile ed uno pedonale, e comprende una pertinenza costituita da uno scoperto aperto posto all’esterno della recinzione a ridosso del fronte sud est di questa. La superficie lorda dell’abitazione al piano terra è pari a mq 226,00 circa, quella lorda del vano scala è pari a mq 25,00 circa, quella lorda della veranda 1 sui fronti nord ed ovest è pari a mq 98,00 circa, quella lorda della veranda 2 sul fronte sud è pari a mq 7,00 circa, quella lorda del vano deposito privo di autorizzazione è pari a mq 30,00 circa, quella lorda libera del cortile è pari a mq 605,00 circa, e quella lorda dello scoperto esterno posto al di fuori della recinzione è pari a mq 8,00 circa. L’altezza utile dell’abitazione al piano terra è pari a ml 3,00 circa, quella utile del ripostiglio posto al piano coperture ricadente all’interno del vano scala è pari a ml 3,00 circa, e quella utile del deposito esterno privo di autorizzazione è pari a ml 2,80 circa. La struttura portante è mista, composta da maglie murarie, pilastri e travi, con coperture costituite da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico con utenza in essere, impianto di adduzione idrica da pozzo artesiano privo di contatore in merito al quale non è stata rinvenuta autorizzazione all’emungimento, impianto fognante con smaltimento reflui in fossa settica posta all’interno del cortile, ed impianto termico con corpi radianti e caldaia con alimentazione a gas GPL contenuto in serbatoio esterno posto anch’esso nel cortile. L’unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Sternatia gli immobili di cui al Lotto n. 1 – Corpo A sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.



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.

Identificato in catasto:

- fabbricati:

Foglio 13 mappale 1338 categoria A/7, classe 2, Consistenza: 10,0 vani Superficie Catastale TOTALE: 279 mq. TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 261 mq., posto al piano T , Rendita: Euro 593,93.

Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008

Art. 56 - ZONE B2 - RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.U.G., risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le destinazioni stabilite al precedente art. 55 per le zone B1.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

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

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, gli ampliamenti di fabbricati esistenti e le nuove costruzioni su lotti inedificati sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: I.f.f. = 2,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: R.c. = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima: - H.max = 9,00 mt.



-Numero massimo dei piani fuori terra: N.p. = 2 + Seminterrato

Lungo i fronti stradali, devono essere conservati, in mancanza della specifica indicazione dei fili fissi nelle tavole di piano, gli allineamenti degli edifici esistenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G.

Descrizione “**TERRENO**” di cui al punto **B**

B. Proprietà per la **quota di 1/4** di un Terreno sito in Sternatia (Lecce).

L’immobile di cui al Lotto n. 1 - Corpo B è costituito da un terreno che è risultato essere composto da parte della sede stradale comune priva di identificazione, perpendicolare alla Via Placerà, posta a ridosso del perimetro del Lotto n. 1 Corpo A e di altre unità immobiliari non interessate dalla procedura, ed è censito in catasto al foglio 13, particella 1271, con superficie catastale pari a mq 334,00 in atti quale ficheto, e presenta piano di calpestio carrabile costituito da tappetino bituminoso.

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

Identificato in catasto:

- fabbricati:

Foglio 13 mappale 1271 Qualità Ficheto, classe 2, Superficie are 03 ca 34, Reddito Dominicale: Euro 1,81 Reddito Agrario 1,47.

Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008



Art. 56 - ZONE B2 - RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.U.G., risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le destinazioni stabilite al precedente art. 55 per le zone B1.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

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

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, gli ampliamenti di fabbricati esistenti e le nuove costruzioni su lotti inedificati sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: I.f.f. = 2,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: R.c. = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima: - H.max = 9,00 mt.
- Numero massimo dei piani fuori terra: N.p. = 2 + Seminterrato

Lungo i fronti stradali, devono essere conservati, in mancanza della specifica indicazione dei fili fissi nelle tavole di piano, gli allineamenti degli edifici esistenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima****Immobili di cui ai punti A e B:**

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

8.2. Fonti di informazione**Immobili di cui ai punti A e B:**

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

8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
abitazione PT	218,00	1,00	218,00		
vano scala	25,00	1,00	25,00		
verande mq 105 fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50		
verande mq 105 restante superficie	80,00	0,10	8,00		
cortile mq 605 fino a sup. abitazione	218,00	0,10	21,80		
cortile mq 605 restante superficie	387,00	0,02	7,74		
deposito privo di autorizzazione	30,00	0,02	0,60		
scoperto esterno	8,00	0,02	0,16		
incidenza edificatoria lastrici	226,00	0,30	67,80		
terreno fg. 13 p.lla 1271 Quota 1/4 sede stradale	334,00	0,00	0,00		
totali:	1.551,00		356,60	650,00	231.790,00

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 di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€. 34.768,50

€. 12.000,00

Nessuno

Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 185.021,50



**Beni in Sternatia (Lecce) “Stalla” Via Placerà Civ. 32
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una STALLA sita in Sternatia (Lecce) Via Placerà, civ. 32.

Gli immobili di cui al Lotto n. 1 – Corpo A sono costituiti da una stalla ad un piano fuori terra e dalle relative pertinenze costituite da quattro tettoie aperte, un cortile interno ed uno scoperto esterno, posti all'interno di un lotto edificatorio con accesso da sede stradale priva di identificazione perpendicolare alla Via Placerà, il tutto censito in catasto al foglio 13, particella 1336.

La stalla è posta al centro del lotto edificatorio ed è composta da un unico ambiente della superficie lorda pari a mq 189,00 circa ed altezza utile pari a ml 4,08 circa, con conformazione in pianta rettangolare allungata, presenza di finestre sui lati maggiori, e struttura portante costituita da maglia muraria con copertura composta da solaio latero cementizio. Perimetralmente alla stalla, ad eccezione del fronte sud, sono poste quattro tettoie aperte. La tettoia 1, posta a ridosso del fronte est della stalla, è delimitata da setti murari presenta finestre aperte sul fronte est, accesso carrabile sul lato nord, ha superficie lorda pari a mq 142,00 circa, e copertura a falda metallica con altezza utile compresa tra ml 4,95 circa e ml 4,75. La tettoia 2, posta a ridosso del fronte nord della stalla, presenta il lato nord aperto ed i restanti lati delimitati da setti murari, ha superficie lorda pari a mq 70,00 circa, e copertura a falda con altezza utile compresa tra ml 4,95 circa e ml 4,35 circa. La tettoia 3, posta a ridosso del fronte ovest della stalla, presenta il lato ovest aperto, ed i restanti lati delimitati da setti murari, ha superficie lorda pari a mq 126,00 circa, e copertura a falda con altezza utile compresa tra ml 4,90 circa e ml 4,20 circa. La tettoia 4, compresa tra il fronte ovest della stalla ed il confine sud del lotto edificatorio, presenta il lato ovest aperto ed i restanti lati delimitati da setti murari. Il cortile interno è compreso tra il lato ovest della tettoia 3 ed il fronte aperto sul confine del lotto edificatorio in adiacenza con altra proprietà non interessata dalla procedura, presenta accesso da cancello carrabile su recinzione posta sul lato nord a ridosso dello scoperto esterno di pertinenza, ed al suo interno è risultata essere posta tettoia priva di autorizzazione. La superficie libera dello scoperto è risultata essere pari a mq 80,00 circa, mentre quella lorda della tettoia priva di autorizzazione edilizia è risultata essere pari a mq 21,00 circa. Lo scoperto esterno è posto a ridosso delle tettoie 1 e 2 e del cortile interno, sul fronte nord del lotto edificatorio, ed ha superficie lorda pari a mq 96,00 circa. Le falde delle tettoie sono costituite da onduline metalliche sostenute da intelaiature composte da profili ancorati in parte a pilastri in c.a. ed in parte alla maglia muraria della stalla. L'unità immobiliare è risultata presentare pessime condizioni di manutenzione e condizioni statiche delle coperture da verificare.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sternatia gli immobili di cui al Lotto n. 2 – Corpo A sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.



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:

- fabbricati:

Foglio 13 mappale 1336, categoria C/6, classe 1, Consistenza: 510 mq. Superficie Catastale TOTALE: 579 mq., posto al piano T, Rendita: Euro 526,78.

B. Proprietà per la quota di 1/4 di un Terreno sito in Sternatia (LE).

L'immobile di cui al Lotto n. 2 - Corpo n. B è costituito da un terreno che è risultato essere composto da parte della sede stradale comune priva di identificazione, perpendicolare alla Via Placerà, posta a ridosso del perimetro del Lotto n. 2 Corpo n. A e di altre unità immobiliari non interessate dalla procedura, ed è censito in catasto al foglio 13, comprendente la particella 1281, con superficie catastale pari a mq 119,00 e la particella 1283, con superficie catastale pari a mq 95,00 entrambe in atti quale seminativo, con superficie catastale complessiva pari a mq 214,00 e presenta piano di calpestio carrabile costituito da tappetino bituminoso.

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

Identificato in catasto:

terreni:

Foglio 13 mappale 1281, Qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie are 01 ca 19
Reddito: Dominicale Euro 0,74 Agrario Euro 0,40

Identificato in catasto:

terreni: intestato a



Foglio 13 mappale 1283, Qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie are 00 ca 95
Reddito: Dominicale Euro 0,59 Agrario Euro 0,32



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

In fase di 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:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

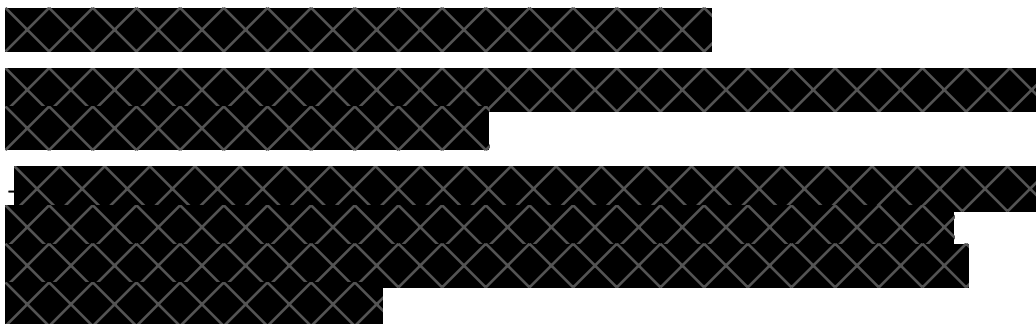
4.2.1. Iscrizioni:



a favore di:



contro:



a favore di:



contro:





[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:



Immobili di cui al punto A:

CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo degli immobili di cui al Lotto n. 21 – Corpo A sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1. realizzazione di tettoia sul fronte ovest priva di autorizzazione a ridosso del confine con altra proprietà non interessata dalla procedura;*
- 2. realizzazione di alcuni setti murari privi di autorizzazione*
- 3. differente posizione e dimensione di alcune finestre rispetto a quanto autorizzato.*

Lo scrivente ritiene essere la difformità di cui al punto 1. non regolarizzabile, per cui ai fini della stima se ne è ipotizzata la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, mentre si ritengono altresì essere le difformità di cui ai punti 2. e 3 regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Sternatia di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, contemplante anche autorizzazione in merito alle opere previste per il punto 1., il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa agli immobili di cui al Lotto n. 2 – Corpo n. A in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1. mancata rappresentazione di alcuni setti divisorii presenti all'interno dell'immobile;*
- 2. differente rappresentazione del numero, della posizione e della dimensione di alcune finestre rispetto allo stato dei luoghi;*
- 3. errata rappresentazione dell'altezza dell'immobile;*
- 4. mancata rappresentazione della tettoia posta sul fronte ovest a ridosso del confine con altra proprietà non interessata dalla procedura.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità riscontrate sanabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA priva della rappresentazione della tettoia di cui al punto 3. per la quale è stata ipotizzata ai fini della stima la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.



Immobili di cui al punto B:

CONFORMITA' URBANISTICA:

NESSUNA

CONFORMITA' CATASTALE:

NESSUNA

COSTI E ONERI PER DEMOLIZIONE E AMMINISTRATIVI PER
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

€. 3.000,00

ONERI SPESE TECNICHE PRATICA URBANISTICA E CATASTALE:

€. 500,00

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 pignoramento sopra descritti ai punti nn.1) e 2) risultano di
proprietà

[REDACTED]

[REDACTED] nn.3), 4), 5), 6) e 7)

risultano di proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Gli immobili oggetto di pignoramento sopra descritti ai punti nn.8), 9), 10) e 11) risultano di proprietà



7. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER LA RICOSTRUZIONE DI OPERE PRECARIE N. 36/96 PROT. 3298 per la ricostruzione di tettoia deposito foraggi poggiante su pilastri di CLS armato il tutto secondo l'elaborato planimetrico allegato e secondo quanto dichiarato ed accertato con nota n. 927 del 07.06.1993 (ALLEGATA)

VOLTURA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER LA RICOSTRUZIONE DI OPERE PRECARIE Prat. Edilizia n. 35/96 Prot. n. 2481(ALLEGATA)

Descrizione "STALLA" di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una STALLA sito in Sternatia (Lecce) Via Placera 32.

Gli immobili di cui al Lotto n. 1 – Corpo A sono costituiti da una stalla ad un piano fuori terra e dalle relative pertinenze costituite da quattro tettoie aperte, un cortile interno ed uno scoperto esterno, posti all'interno di un lotto edificatorio con accesso da sede stradale priva di identificazione perpendicolare alla Via Placera, il tutto censito in catasto al foglio 13, particella 1336.

La stalla è posta al centro del lotto edificatorio ed è composta da un unico ambiente della superficie lorda pari a mq 189,00 circa ed altezza utile pari a ml 4,08 circa, con conformazione in pianta rettangolare allungata, presenza di finestre sui lati maggiori, e struttura portante costituita da maglia muraria con copertura composta da solaio latero cementizio. Perimetralmente alla stalla, ad eccezione del fronte sud, sono poste quattro tettoie aperte. La tettoia 1, posta a ridosso del fronte est della stalla, è delimitata da setti murari presenta finestre aperte sul fronte est, accesso carrabile sul lato nord, ha superficie lorda pari a mq 142,00 circa, e copertura a falda metallica con altezza utile compresa tra ml 4,95 circa e ml 4,75. La tettoia 2, posta a ridosso del fronte nord della stalla, presenta il lato nord aperto ed i restanti lati delimitati da setti murari, ha superficie lorda pari a mq 70,00 circa, e copertura a falda con altezza utile compresa tra ml 4,95 circa e ml 4,35 circa. La tettoia 3, posta a ridosso del fronte ovest della stalla, presenta il lato ovest aperto, ed i restanti lati delimitati da setti murari, ha superficie lorda pari a mq 126,00 circa, e copertura a falda con altezza utile compresa tra ml 4,90 circa e ml 4,20 circa. La tettoia 4, compresa tra il fronte ovest della stalla ed il confine sud del lotto



edificatorio, presenta il lato ovest aperto ed i restanti lati delimitati da setti murari. Il cortile interno è compreso tra il lato ovest della tettoia 3 ed il fronte aperto sul confine del lotto edificatorio in adiacenza con altra proprietà non interessata dalla procedura, presenta accesso da cancello carrabile su recinzione posta sul lato nord a ridosso dello scoperto esterno di pertinenza, ed al suo interno è risultata essere posta tettoia priva di autorizzazione. La superficie libera dello scoperto è risultata essere pari a mq 80,00 circa, mentre quella lorda della tettoia priva di autorizzazione edilizia è risultata essere pari a mq 21,00 circa. Lo scoperto esterno è posto a ridosso delle tettoie 1 e 2 e del cortile interno, sul fronte nord del lotto edificatorio, ed ha superficie lorda pari a mq 96,00 circa. Le falde delle tettoie sono costituite da onduline metalliche sostenute da intelaiature composte da profili ancorati in parte a pilastri in c.a. ed in parte alla maglia muraria della stalla. L'unità immobiliare è risultata presentare pessime condizioni di manutenzione e condizioni statiche delle coperture da verificare.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sternatia gli immobili di cui al Lotto n. 2 – Corpo A sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.

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:

- fabbricati: intestata

000

Foglio 13 mappale 1336, categoria C/6, classe 1, Consistenza: 510 mq. Superficie Catastale TOTALE: 579 mq., posto al piano T, Rendita: Euro 526,78.

Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008

Art. 56 - ZONE B2 - RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.U.G., risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le destinazioni stabilite al precedente art. 55 per le zone B1.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:



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

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, gli ampliamenti di fabbricati esistenti e le nuove costruzioni su lotti inedificati sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: I.f.f. = 2,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: R.c. = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima: - H.max = 9,00 mt.
- Numero massimo dei piani fuori terra: N.p. = 2 + Seminterrato

Lungo i fronti stradali, devono essere conservati, in mancanza della specifica indicazione dei fili fissi nelle tavole di piano, gli allineamenti degli edifici esistenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G.

Descrizione “**TERRENO**” di cui al punto **B**

B. Proprietà per la **quota di 1/4** di un Terreno sito in Sternatia (LE).

L’immobile di cui al Lotto n. 2 - Corpo B è costituito da un terreno che è risultato essere composto da parte della sede stradale comune priva di identificazione, perpendicolare alla Via Placera, posta a ridosso del perimetro del Lotto n. 2 Corpo A e di altre unità immobiliari non interessate dalla procedura, ed è censito in catasto al foglio 13, comprendente la particella 1281, con superficie catastale pari a mq 119,00 e la particella 1283, con superficie catastale pari a mq 95,00 entrambe in atti quale seminativo, con superficie catastale complessiva pari a mq 214,00 e presenta piano di calpestio carrabile costituito da tappetino bituminoso.

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



Identificato in catasto:
terreni:



Foglio 13 mappale 1281, Qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie are 01 ca 19
Reddito: Dominicale Euro 0,74 Agrario Euro 0,40

Identificato in catasto:
terreni: intestato



Foglio 13 mappale 1283, Qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie are 00 ca 95
Reddito: Dominicale Euro 0,59 Agrario Euro 0,32

Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008

Art. 56 - ZONE B2 - RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.U.G., risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le destinazioni stabilite al precedente art. 55 per le zone B1.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

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

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, gli ampliamenti di fabbricati esistenti e le nuove costruzioni su lotti inedificati sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: I.f.f. = 2,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: R.c. = 0,70 mq/mq.



-Altezza massima: - H.max = 9,00 mt.

-Numero massimo dei piani fuori terra: N.p. = 2 + Seminterrato

Lungo i fronti stradali, devono essere conservati, in mancanza della specifica indicazione dei fili fissi nelle tavole di piano, gli allineamenti degli edifici esistenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima****Immobili di cui ai punti A – B :**

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

8.2. Fonti di informazione**Immobili di cui ai punti A – B :**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
stalla	189,00	1,00	189,00		
tettoia 1	142,00	0,50	71,00		
tettoia 2	70,00	0,50	35,00		
tettoia 3	126,00	0,50	63,00		
tettoia 4	34,00	0,50	17,00		
tettoia 5	21,00	0,10	2,10		
cortile	80,00	0,10	8,00		
scoperto	96,00	0,10	9,60		
terreno fg. 13 p.lla 1281 quota di 1/4 sede stradale	119,00	0,00	0,00		
terreno fg. 13 p.lla 1283 quota 1/4 sede stradale	95,00	0,00	0,00		
	571,00		99,70	150,00	14.955,00

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 di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

€. 2.243,25

€. 3.500,00

Nessuno



dell'acquirente:

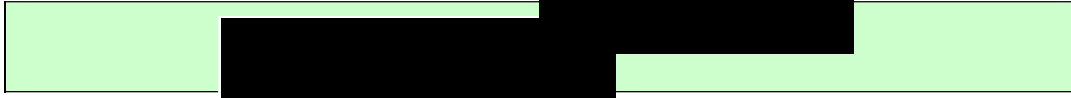
Nessuna

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:

€. 9.211,75

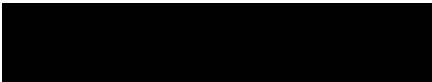




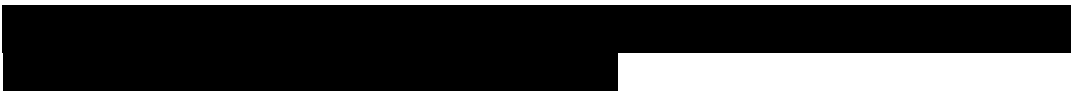
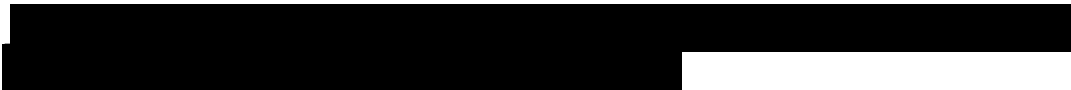
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

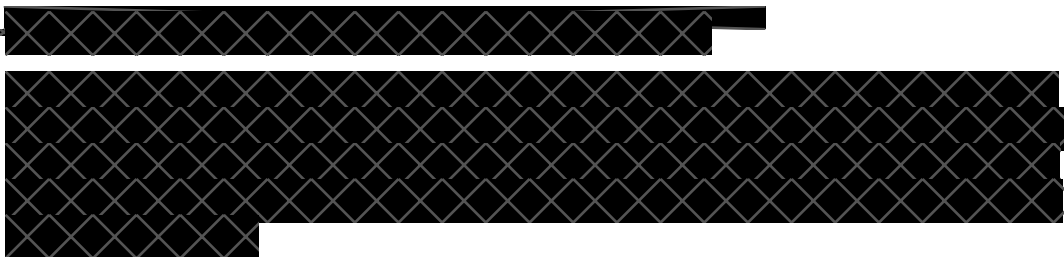
A. 



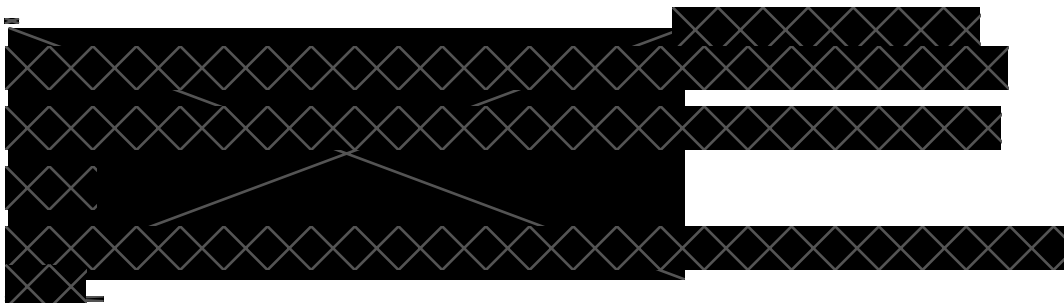
 e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:





nti:



- 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:

Immobili di cui al punto A:

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:



[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:
NESSUNA**

Descrizione	
-------------	--

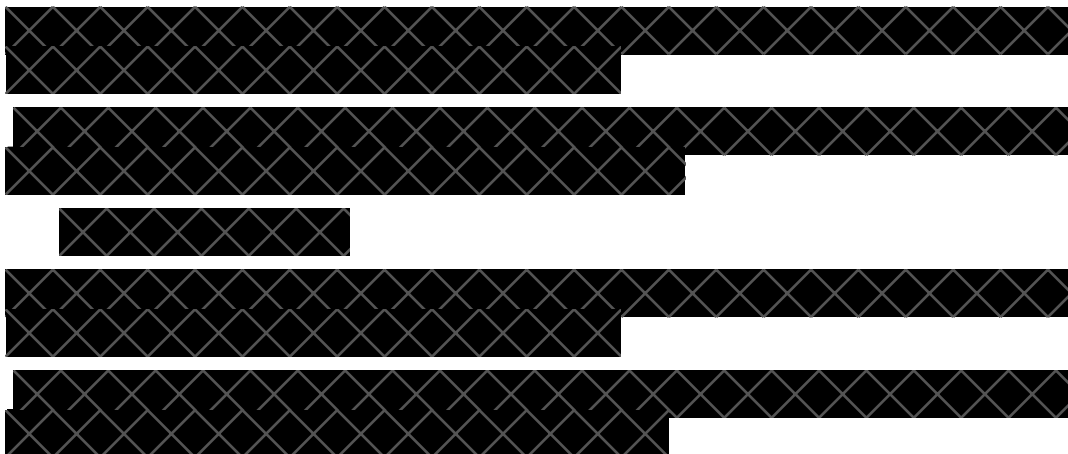
A. [REDACTED]

[REDACTED] to n. 2.



Lo stato dell'immobile costituenti il Lotto n. 2 - Corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:



Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008

ZONA F11 - "Attrezzature per l'istruzione"

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con aumento della superficie utile nella misura necessaria al miglioramento delle condizioni igienico funzionali dell'edificio.

Per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di edifici esistenti si applicano le disposizioni legislative e i regolamenti che disciplinano la specifica materia delle attrezzature e dei servizi da realizzare.

Le aree libere devono essere sistemate a verde e attrezzate per il gioco e le attività all'aperto.



Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 relativamente al "Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici" gli immobili interessati non rientrano in alcun regime vincolistico, ed inoltre non rientrano nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia - Stralcio "Assetto Idrogeologico" e relative misure di salvaguardia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui ai punti A :

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui ai punti A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

[Redacted]	p. Lorda	[Redacted]	tali
------------	----------	------------	------

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 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:

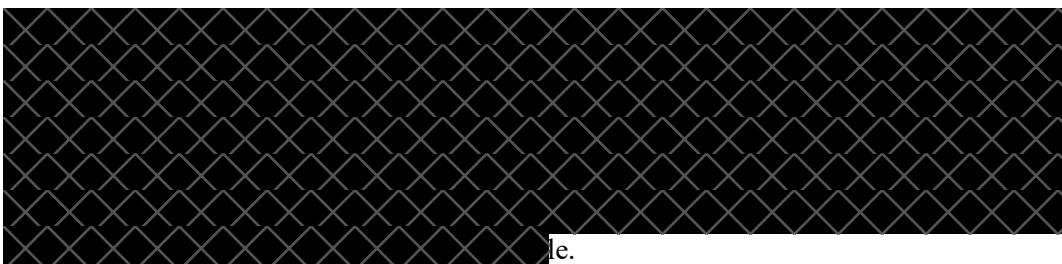
[Redacted]





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



le.

Lo stato degli immobili costituenti il Lotto n. 4 - Corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica extra-urbana a traffico limitato con

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



RIFERIMENTI CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 8.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dello stesso debitore.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:





- 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:

Immobili di cui al punto A:

CONFORMITA' URBANISTICA:

NESSUNA

CONFORMITA' CATASTALE:

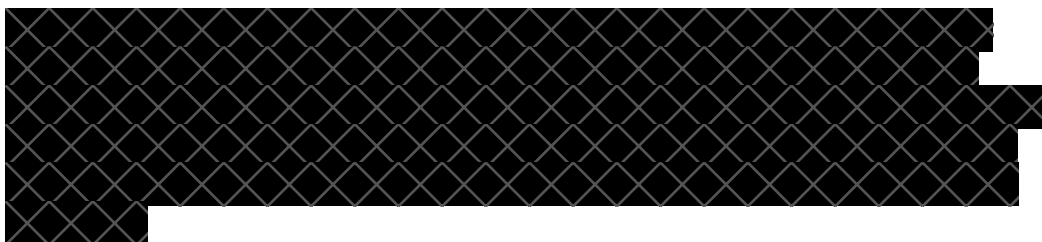
NESSUNA

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

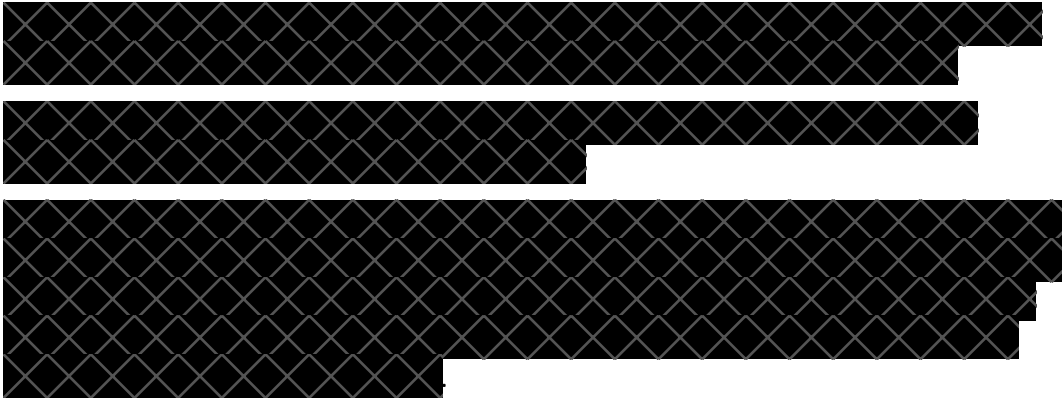
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



Ufficio





7. PRATICHE EDILIZIE:
per gli immobili di cui al punto A:

NESSUNA



Descrizione “**TERRENO**” di cui al punto A

A.



Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008

Art.67 - ZONE E2 – “Agricole con prevalenti colture arboree”

Comprendono, in generale, le zone agricole prevalentemente interessate da colture arboree.

Per le aree di zone E2 interessate dalle colture tradizionali dell'olivo, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare, il P.U.G. ha inteso stabilire il regime di tutela di cui all'art.30.2.a) del titolo IV delle presenti N.T.E.

Per queste ultime, gli interventi relativi a opere che modifichino lo stato fisico o l'aspetto esteriore dei territori non possono essere oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività senza il preliminare rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 5.03 NTA/PUTT/P.

L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi in aree di zone E2 che ricadono in ambiti estesi di valore E (normale). Sono anche esentati dall'autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'art.5.02 NTA/PUTT/P.



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

Interventi di trasformazione colturale sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

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

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme, sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- a) Costruzione 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.f.): 0,01 mc/mq;

. Superficie minima dell'area interessata (S.m.i.): 2,00ha;

. Superficie utile massima del ricovero (S.u.): 40,00 mq.

- b) Per aziende singole o raggruppate (anche non contigue) che raggiungano una superficie non inferiore a 5,00 ha sono consentiti:

. Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

. Volume (V): 500 mc, aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 2 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.f.): 0,04 mc/mq;

. Altezza massima (H.max): 7,50 m (ad eccezione dei volumi tecnici).

Gli interventi consentiti dovranno comunque essere realizzati su lotti aventi superficie non inferiore a 1,00 ha.

- c) Ricovero per piccoli attrezzi a diretto servizio della produzione:

. Superficie utile (S.u.): 20,00 mq;

. Ammesso anche per superfici minori della S.m.i. di cui alla lettera a), ma comunque non inferiori a 1,00 ha.



Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 relativamente al "Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici" gli immobili interessati non rientrano in alcun regime vincolistico, ed inoltre non rientrano nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia - Stralcio "Assetto Idrogeologico" e relative misure di salvaguardia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui ai punti A:

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui ai punti A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
			9,00	2,00	

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 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

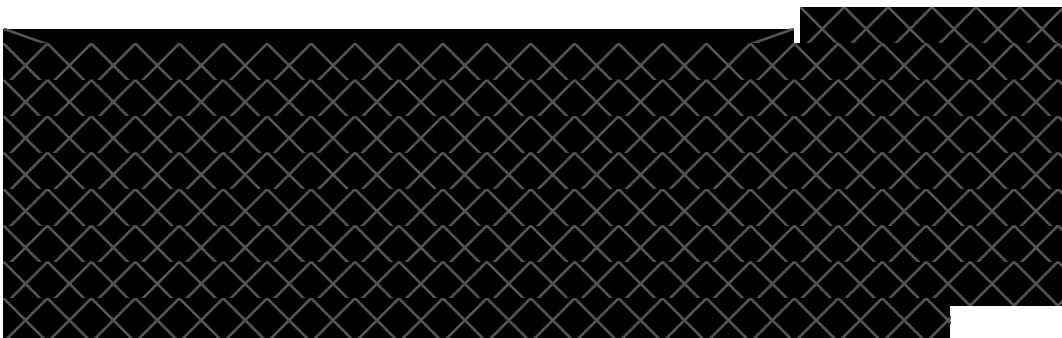
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:





TO DELLA VENDITA:

A. (Lecce).



accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non

Identificato in catasto:



asse 2, Superficie are 05 ca 79
Reddito: Dominicale Euro 3,59 Agrario Euro 1,94

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: extra-urbana a traffico limitato

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



RIFERIMENTI CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:





- 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:

Immobili di cui al punto A:

CONFORMITA' URBANISTICA:

NESSUNA

CONFORMITA' CATASTALE:

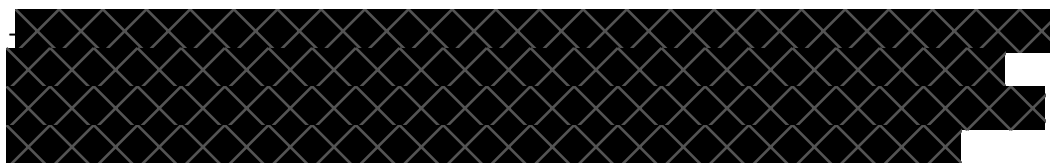
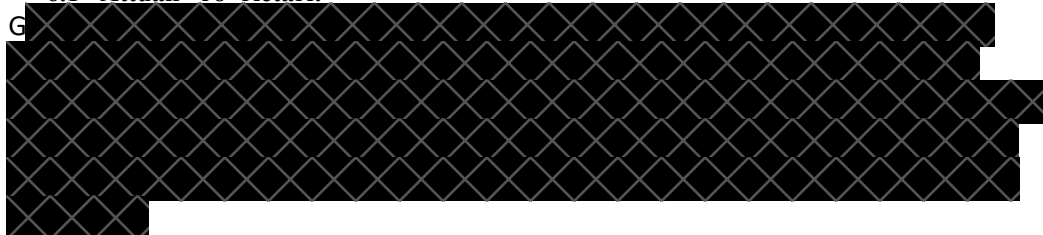
NESSUNA

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 o rietari:



[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:
per gli immobili di cui al punto A:**

NESSUNA

Descrizione “**TERRENO**” di cui al punto A

A. [REDACTED]

L'immobile di cui [REDACTED]

[REDACTED] ni

accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non

Identificato in catasto:

[REDACTED]



Destinazione urbanistica:

PUG approvato in via definitiva con Deliberazione Commissariale n. 1 del 20.11.2008 dal Commissario ad Acta nominato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 1435 del 29.07.2008

Art.77 - ZONE F14 - Verde attrezzato

Comprendono le aree pubbliche sistemate a verde e attrezzate per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo.

Sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo-ricreativo, quali campetti di gioco, campi Robinson, ecc. idonee ai vari livelli di età dei ragazzi.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di piccole costruzioni in struttura precaria occorrenti per:

- . deposito di attrezzi da giardinaggio;
- . servizi igienici e spogliatoi;
- . chioschi ad uso bar, ristoro e giornali.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta > 3%o dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemato a verde con alberature ad alto fusto e prato almeno 1150% della superficie di ogni singolo nucleo o zona con tale destinazione.

E' ammessa la concessione temporanea a cooperative, enti e privati che assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali e garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio.

Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 relativamente al "Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici" gli immobili interessati non rientrano in alcun regime vincolistico, ed inoltre non rientrano nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia - Stralcio "Assetto Idrogeologico" e relative misure di salvaguardia



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui ai punti A:

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui ai punti A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
terreno fg. 10 p.IIa 556 Quota 1/4	579,00	1,00	579,00	18,00	

valore della quota di 1/4 di proprietà:

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 di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

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



**Beni in San Donato di Lecce (Lecce) TERRENO
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in San Donato di Lecce (Lecce).

L'immobile di cui al Lotto 6 – Corpo A è costituito da un terreno sito in San Donato di Lecce con accesso da strada interpodereale, censito in catasto al foglio 21, comprendente la particella 68, con superficie catastale pari a mq 170,00 in atti quale area rurale, e la part. 188, con superficie catastale pari a mq 9719,00 in atti quale seminativo, con superficie catastale complessiva pari a mq 9889,00. Esso presenta conformazione rettangolare, risulta essere irriguo in quanto provvisto di pozzo artesiano privo di contatore in merito al quale non è stata rinvenuta autorizzazione all'emungimento, dotato di recinzione costituita da muri a secco su due dei quattro lati. Il terreno risulta avere andamento pianeggiante, è privo di formazioni rocciose, è apparso al momento del sopralluogo arato e predisposto alla semina, e presenta accesso carrabile disagiata.

Lo stato degli immobili costituenti il Lotto n. 6 - Corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:

terreni: intestato

00/1000

Foglio 21 mappale 68, Qualità Area Rurale, Superficie are 01 ca 70 Reddito:
NON RIPORTATO

Identificato in catasto:

terreni: intestato

Foglio 21 mappale 188, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie are 97 ca 19
Reddito: Dominicale Euro 32,63 Agrario Euro 25,10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

extra-urbana a traffico limitato

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

RIFERIMENTI CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

[REDACTED]

a favore di:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Immobili di cui al punto A:

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:

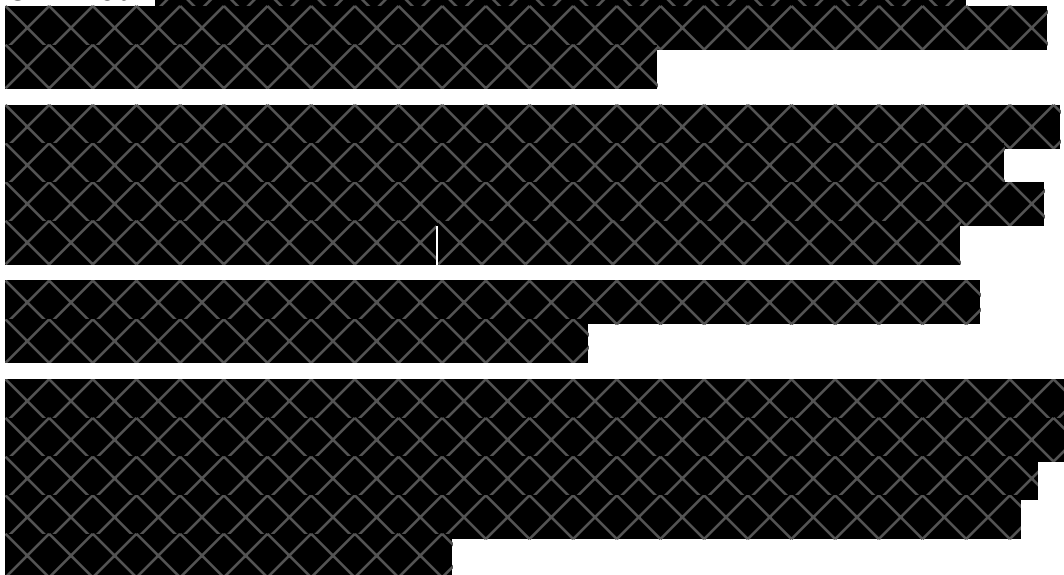
6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento sopra descritti ai punti nn.1) e 2) risultano di proprietà di

[REDACTED]



Gli immobili



7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA

Descrizione “TERRENO” di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in San Donato di Lecce (Lecce).

L'immobile di cui al Lotto 6 – Corpo A è costituito da un terreno sito in San Donato di Lecce con accesso da strada interpoderale, censito in catasto al foglio 21, comprendente la particella 68, con superficie catastale pari a mq 170,00 in atti quale area rurale, e la part. 188, con superficie catastale pari a mq 9719,00 in atti quale seminativo, con superficie catastale complessiva pari a mq 9889,00. Esso presenta conformazione rettangolare, risulta essere irriguo in quanto provvisto di pozzo artesiano privo di contatore in merito al quale non è stata rinvenuta autorizzazione all'emungimento, dotato di recinzione costituita da muri a secco su due dei quattro lati. Il terreno risulta avere andamento pianeggiante, è privo di formazioni rocciose, è apparso al momento del sopralluogo arato e predisposto alla semina, e presenta accesso carrabile disagiata.

Lo stato degli immobili costituenti il Lotto n. 6 - Corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.



Identificato in catasto:

terreni:

Foglio 21 mappale 68, Qualità Area Rurale, Superficie are 01 ca 70 Reddito:
NON RIPORTATO

Identificato in catasto:

terreni: intestato

Foglio 21 mappale 188, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie are 97 ca 19
Reddito: Dominicale Euro 32,63 Agrario Euro 25,10

Destinazione urbanistica:

Programma di Fabbricazione del Comune di San Donato di Lecce approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Regione Puglia n. 284 del 20/02/1978

Zone "E" - Zone agricole.

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura, alle foreste, alla caccia, ecc, ad allevamenti di bestiame, industrie estrattive, industrie nocive, ecc e precisamente secondo i tipi di attività:

a) Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc; sono considerati al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie ed il numero dei capi sottoelencati:

- Bovini ed equini: 15 mq/ha;
- Suini: 20 mq/ha;
- Ovini: 20 mq/ha.

b) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all'esercizio di macchine agricole.

Allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero di animali che superano gli indici di cui al punto a) del presente articolo e riguardano allevamenti di specie di animali non contemplati allo stesso punto.



Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non provochino problemi di traffico.

Costruzioni per industrie nocive.

Gli interventi su tali zone saranno regolati dalla seguente normativa:

In tali zone il P.d.F. si attua per interventi edilizi diretti, previo impegno a cedere al Comune le eventuali aree per le opere di urbanizzazione secondaria relative all'istruzione (al massimo mq 2,00 ogni 100 mc di costruzione) ed alle attrezzature di interesse comune (al massimo mq 1,00 ogni mc di costruzione) oppure eventuali quote compensative ed alla cessione della quota parte relativa alla costruzione delle opere stesse, con la seguente normativa:

- per attività di tipo a):

Per opere e manufatti connessi alla zootecnia, la valorizzazione dell'agricoltura, la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 06/08/1967.

- 1) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- 2) Rapporto di copertura massimo: 1,5 % della superficie del lotto;
- 3) Altezza massima: 8,00 ml salvo costruzioni speciali;
- 4) Distanza dai confini: H minimo 8,00 ml;
- 5) Distanza tra fabbricati prospicienti, minimo 10,00 ml;
- 6) Distanza dal ciglio stradale: quelle indicate nel D.M. 1 aprile 1968 relative alla Legge Urbanistica e comunque non meno di 20,00 m;
- 7) Garage e parcheggi privati: 5 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 8) Area per l'istruzione: mq 2,00/100
- 9) Area per attrezzature di interesse comune: mq 1,00/100 mc

- per attività di tipo b):

Per opere e manufatti connessi alla zootecnia, la valorizzazione dell'agricoltura, la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 06/08/67.

- 1) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- 2) Rapporto di copertura massimo: 5 % della superficie del lotto;
- 3) Altezza massima: 10,00 ml salvo costruzioni speciali;



- 4) Distanza dai confini: H minimo 10,00 ml;
- 5) Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti, minimo 10,00 ml;
- 6) Distanza dal ciglio stradale: quelle indicate nel D.M. 1 aprile 1968 relative alla Legge Urbanistica e comunque non meno di 20,00 m;
- 7) Parcheggi: 5 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 8) Verde agricolo: minimo 60% della superficie del lotto;
- 8) Area per l'istruzione: mq 2,00/100 mc
- 9) Area per attrezzature di interesse comune: mq 1,00/100 mc

Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 relativamente al "Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici" gli immobili interessati non rientrano in alcun regime vincolistico, ed inoltre non rientrano nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia - Stralcio "Assetto Idrogeologico" e relative misure di salvaguardia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Immobili di cui ai punti A :

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui ai punti A e B:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Donato di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.



8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
terreno fg. 21 p.lla 68	170,00	1,00	170,00		
terreno fg. 21 p.lla 188	9.719,00	1,00	9.719,00		
	9.889,00		9.889,00	5,00	49.445,00

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:

€. 7.416,75

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:

€. 42.028,25

Lecce, li 04.10.2025

Il perito
Geom. Pietro Caretto

