

**Appartamento indipendente di tipo stagionale  
in Porto Cesareo - Lecce - loc. Torre Lapillo  
Via Muro Leccese, (Via A/3)  
Lotto 1**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione unifamiliare di tipo stagionale, su due piani, sita in Porto Cesareo località Torre Lapillo - Lecce- Via A/3 (Via Muro Leccese) n° 50

L'accesso avviene da piccolo scoperto recintato.

Il piano terra è composto da ingresso soggiorno, cucina, scoperto tergoale da cui si accede ad un w.c., e due docce.

Il primo piano (collegato da scala interna) è composto da disimpegno, n° 3 camere letto, un bagno e due balconi. Dal vano letto principale si accede con scaletta in ferro al terrazzo di copertura di complessivi mq. 74,12.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva di mq. 120, di cui mq. 63,00 al piano terra e mq. 57,00 al primo piano, oltre a mq. 10,00 di balconi e mq. 69,00 di aree scoperte antistanti e retrostanti

Identificato in catasto: intestato a [redacted]

[redacted] proprietaria;

foglio 16 particella 2052 sub 1/2/3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, - rendita: € 484,18.

Confina con via Muro Leccese, a nord con p.lla 3985 ad est con p.lla 3410 e a sud con p.lla 3110.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: vicino al mare con parcheggio libero.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali di tipo stagionale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: farmacie (discreto), negozio al dettaglio (discreto), supermercato (discreto), lido balneare/spiaggia (buono)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Utilizzato come abitazione stagionale da altra persona [redacted]

[redacted] in virtù di un accordo privato di vendita NON REGISTRATO

**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 grava su detto immobile + altri:

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: L'immobile è in possesso del signor [redacted] in virtù di scrittura privata di vendita non registrata

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



4.2.1. **Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.  
**Iscrizione n°37399/4116** del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [REDACTED] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00  
**Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [REDACTED] € 1.077346,03

4.2.2. **Pignoramenti:**  
 Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [REDACTED] n°6257/4670.

4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**

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

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Diffformità riscontrate: Il fabbricato, realizzato abusivamente, non è conforme agli elaborati di progetto allegato alla richiesta di condono edilizio, presentata da [REDACTED] pratica n° 4973/85 (Legge 47/85), per la realizzazione, in epoca successiva, di n° due box doccia nel cortile tergaie, di complessivi mq. 3,38 s.u. e lievi modifiche interne (costruzione di un caminetto ed eliminazione del muretto di separazione dell'angolo cottura). Per detto ampliamento risulta presentata, sempre da [REDACTED] un'altra richiesta di condono edilizio (L.724/94) - protocollo n°3720 del 01/03/1995, priva della dovuta documentazione.

- Per il rilascio della concessione in sanatoria del 1985 - pratica n° 4973/85 del-protocollo 7444, 01/04/1986, risulta necessaria l'acquisizione del parere per il vincolo paesaggistico nonché il pagamento del costo di costruzione e oneri di urbanizzazione. Per il rilascio, invece, della seconda richiesta di condono edilizio (ampliamento di mq.3,38), presentata nel 1995, risulta, invece, necessaria l'integrazione di tutta la documentazione e il pagamento (obbligatori al momento della presentazione) del costo di costruzione e oneri urbanizzazione con la relativa sanzione. Per quanto sopra si prevede

|  |            |
|--|------------|
| Oneri per primo e secondo condono, oltre sanzioni e int. | € 2.000,00 |
| Spese tecniche completamento pratiche                    | € 2.500,00 |
| Oneri totali:  | € 4.500,00 |

4.3.2. **Conformità catastale:**

Diffformità riscontrate: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi sia per l'assenza dei due vani doccia esterni (ampliamento secondo condono), sia per l'assenza della scaletta di collegamento con la copertura a terrazza e lievi modifiche interne. Necessità di nuovo accatastamento con planimetria e conforme allo stato dei luoghi.

Le predette diffformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio

|                  |            |
|------------------|------------|
| Spese tecniche:  | € 2.000,00 |
| Spese catastali: | € 500,00   |
| Oneri totali:    | € 2.500,00 |

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

|  |       |
|--|-------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | ***** |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | ***** |



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

\*\*\*\*\*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

L'appartamento risulta attualmente intestato alla ditta [REDACTED], l'edificio risulta costruito su terreno pervenuto con atto del Tribunale di Lecce per sentenza n° 9532/2014 di USUCAPIONE 18/01/2012 rep.m17/2012 trascritto 29/04/2014 nn.13303/10812.

### 6.2

**N.B** - Attualmente l'immobile risulta in possesso del [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente in [REDACTED] in virtù di una scrittura privata di compravendita del 19/09/2009 - **NON REGISTRATA**

### Precedenti proprietari

Il terreno su cui sorge l'unità abitativa apparteneva a [REDACTED] per atto di assegnazione del Riordino Regionale Sviluppo Agricolo della Puglia, ovvero oggetto di riservato dominio per 30 anni dopo la cancellazione del vincolo, avvenuto in Bari nel 1980 con l'acquisto dalla Sezione Speciale Ente riforma e successivo atto di conferma del 22/04/1980, repertorio n°39273, notaio Zito Ferdinando reg.l 05/05/1980, n°9193

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile realizzato abusivamente risultano a tutt'oggi pendenti presso il Comune di Porto Cesareo (Ufficio Condono edilizio)

- richiesta di condono o presentata da [REDACTED] nel 1986 - pratica n° 4973, prot. 7444, 01/04/1986, mancante dell'acquisizione del parere del vincolo paesaggistico e del pagamento degli oneri di costruzione e urbanizzazione (al rilascio della concessione in sanatoria);
  - seconda richiesta di condono edilizio, presentata da [REDACTED] nel 1995 - protocollo n°3720 del 01/03/1995 relativa all'ampliamento della superficie.
- Tale pratica risulta mancante di tutta la documentazione (accatastamento, relazione, elaborati grafici, acquisizione del parere paesaggistico ecc.ecc.) e del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, che dovevano essere corrisposti al momento della presentazione della richiesta.

### Descrizione Abitazione

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione unifamiliare di tipo stagionale, su due piani, sita in Porto Cesareo località Torre Lapillo - Lecce- Via A/3 (Via Muro Leccese) n° 50

L'accesso avviene da piccolo scoperto recintato.

Il piano terra è composto da ingresso soggiorno, cucina, scoperto tergo da cui si accede ad un w.c., e due docce.

Il primo piano (collegato da scala interna) è composto da disimpegno, n° 3 camere letto, un bagno e due balconi. Dal vano letto principale si accede con scaletta in ferro al terrazzo di copertura di complessivi mq.74,12.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva di mq.120, di cui mq. 63,00 al piano terra e mq. 57,00 al primo piano, oltre a mq. 10.00 di balconi e mq 69,00 di aree scoperte antistanti e retrostanti.

Identificato in catasto: intestato a [REDACTED] proprietaria;

**folio 16 particella 2052 sub 1/2/3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, - rendita: € 484,18.**



Confina con via Muro Leccese, a nord con p.lla 3985 ad est con p.lla 3410 e a sud con p.lla 3110.

L'edificio è stato costruito dopo prima del 1985.

I Vani hanno un'altezza interna di circa 3,00

Dotazioni condominiali: abitazione indipendente

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|

#### Caratteristiche descrittive:

|   |   |
|---|---|
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>           | materiale: struttura in c.a. e muratura , condizioni: buone.  |
| <i>Solai (struttura):</i>                         | tipologia: solaio latero cementizio, condizioni: buone.   |
| <i>Copertura (struttura):</i>                     | tipologia: a terrazzo, con pavimento in pietra leccese;, condizioni: buone..  |
| <i>Scale (struttura):</i>                         | tipologia: in c.a.con rivestimento in granito   |
| <i>Balconi (struttura):</i>                       | materiale: a sbalzo con solette in c.a.   |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>     | tipologia: in alluminio con tapparelle  |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>     | tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone  |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>      | materiale: piastrelle di gres e ceramica, condizioni: buone   |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: portone vetrato ad anta a battente, materiale: alluminio , protezione: tapparelle, condizioni: buone.  |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                      | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone  |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                      | tipologia: separata, recapito: fossa imhof, condizioni: buone   |
| <i>Idrico (impianto):</i>                         | tipologia: sottotraccia al piano terra e con tubazioni provvisorie a vista nel bagno al primo piano , alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione – condizioni: bisognevole di ripristino del bagno al primo piano perché oggetto di riparazione provvisoria |

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo  
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di Porto Cesareo, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di Porto Cesareo – Torre Lapillo

#### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile       | Superf. | Valore intero       | Valore diritto      |
|----------------|---------|---------------------|---------------------|
| Abitazione     | A       | € 130.000,00        | € 130.000,00        |
| mq. lordi 137  | corpo   |                     |                     |
| <b>Totali:</b> |         | <b>€ 130.000,00</b> | <b>€ 130.000,00</b> |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 19.500,00

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

-----  
-----

Giudice Dr PIETRO ERREDE  
Perito: Arch.Maria Carla Micelli



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.300,00  
Oneri di demolizione: 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo: € 103.200,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch. Maria Carla Micelli



**Deposito in LEQUILE - Lecce**  
**Via S. Anna contrada Sant'Antonio s.n.**  
**Lotto 2**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al magazzino, sito in Lequile Via S. Anna, (contrada Sant'Antonio), s.n.

L'immobile, con accesso da contrada Sant'Antonio (Sant'Anna), consiste in una vecchia costruzione rurale ad uso deposito, con scoperto laterale di pertinenza recintato e fascia di terreno tergale, priva di recinzione e la comunicazione all'edificio murata. Il tutto in stato di totale degrado e abbandono.

L'accesso alla fascia di terreno tergale sopra citata, avviene attraverso il terreno del confinante (p.lla 188) -

La superficie utile del fabbricato è di complessivi mq. 29,00, lo scoperto laterale recintato è mq.21,00, la fascia di terreno tergale, utilizzata dal confinante, è di circa mq.31,00; La superficie complessiva catastale è di mq.36,00

Al NCEU risulta intestato alla ditta

proprietaria;

Risulta identificato con foglio 4 particella 97, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.29,00. Sup. castale mq.36,00 rendita € 50,92

Confina con Via Sant'Anna ( contrada Sant'Antonio) e p.lla 188 di propriet

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: vicino al centro urbano di San Pietro in Lama e di Lequile con parcheggio libero.

Caratteristiche zone limitrofe: terreni agricoli e abitazioni residenziali

La zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: farmacie (relativamente vicine ), negozio al dettaglio (relativamente vicino), supermercato (relativamente vicino ) scuole (relativamente vicine)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il fabbricato con lo scoperto laterale recintato è libero, la fascia tergale di terreno è utilizzata dal confinante

**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 grava su detto immobile + altri: Annotazione

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: La fascia di terreno tergale, il cui accesso dal fabbricato attualmente è precluso dalla muratura dei vari porta ed è in uso del confinante.

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

Giudice Dr PIETRO ERREDE  
Perito: Arch.Maria Carla Micelli



## 4.2.1.

Iscrizione n°35711/3971 del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.

Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746 - Ipoteca € 160.000,00

Trascrizione n° 6257 del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] € 1.077346,03Iscrizioni: /

## 4.2.2.

*Pignoramenti:*

**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [redacted] n°6257/4670.**

## 4.2.3.

*Altri oneri: Nessuno*

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

## 4.3.1.

*Conformità urbanistico edilizia:*

Oblazione condono per costruzione € -----

Oneri € -----

Spese ripristino stato dei luoghi €

## 4.3.2.

*Conformità catastale:*

Difformità riscontrate:

Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOGFA all'Agenzia del Territorio

Spese tecniche: € -----

Spese catastali: € -----

Oneri totali: € -----

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari**

L'immobile risulta attualmente intestato alla ditta [redacted]

**Precedenti proprietari**

6.2 L'immobile è pervenuto con atto di vendita del 09/04/2003 rep.n° 144235, notaio Resta Vincenzo, trascritto il 02/05/20103 al n° 17848/14068 [redacted]

[redacted] nato a [redacted] C.f. [redacted]

**- Il suddetto atto risulta revocato con sentenza di revoca del Tribunale di Lecce seconda sez. civile n° 39658/4604 del 05/10/2006 rep. Lecce 2950/2006 del 11/04/2006**

Al suddetto [redacted] l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita del 16/01/2002 rep.52039 per notar Barone Gemaro, trascritto il 04/02/2002 ai nn.3652/2949, da Comune di San Pietro in Lama sede San Pietro in Lama, cod fisc. 800008630750.

Al Comune di San Pietro in Lama è pervenuto, per averlo costruito su p.lla 97, con decreto (disposizione delle autorità) del 05/04/1993, rep. 43 rogante Regione Puglia sede di Bari da Ente Ospedale Andriolo Emanuele di San Pietro in Lama.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Al Comune di Lequile non sono state rintracciate pratiche edilizie - L'immobile, costruito come fabbricato rurale, è di epoca remota.

Giudice Dr PIETRO ERREDE

Perito: Arch.Maria Carla Micelli



|                      |
|----------------------|
| Descrizione Deposito |
|----------------------|

Proprietà per la quota di 1000/1000 del locale di un solo piano fuori terra sito in Lequile, al Confine con il comune di San Pietro in Lama ) - Lecce- Via Sant'Anna contrada Sant'Antonio s.n.

L'immobile, con accesso da contrada Sant'Antonio, consiste in una vecchia costruzione rurale ad uso deposito, con scoperto laterale di pertinenza recintato e fascia di terreno tergaie, priva di recinzione e con la comunicazione all'edificio murata.

Il tutto in stato di totale degrado e abbandono.

L'accesso alla fascia di terreno tergaie sopra citata, avviene attraverso il terreno del confinante (p.lla 188)

La superficie utile dell'immobile è di complessivi mq. 29,00, lo scoperto laterale recintato è mq.21,00, la fascia di terreno tergaie, utilizzata dal confinante, è di circa mq.31,00; La superficie complessiva catastale è di mq.36,00

Identificato in catasto: intestato  
proprietaria 1000/1000;

LEQUILE - Foglio 4 particella 97sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.29,00 - Sup. castale mq.36,00 rendita € 50,92

Confina con via Via Sant'Anna con p.lla 97 sub 1 e con p.lla 188 .

L'edificio, risulta realizzato su p.lla 97 di are 2.53

L'unità immobiliare ha i vani con altezza interna superiore a m. 3,50 .

Dotazioni condominiali:

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|

**Caratteristiche descrittive:**

|   |   |
|---|---|
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>           | materiale: muratura , condizioni: scadenti.             |
| <i>Solai (struttura):</i>                         | tipologia:  |
| <i>Copertura (struttura):</i>                     | tipologia: muratura : condizioni: scadenti.             |
| <i>Scale (struttura):</i>                         | tipologia: ----   |
| <i>Balconi (struttura):</i>                       | materiale: ----,  |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>     | tipologia: in ferro e/o inesistenti condizioni scadenti |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>     | tipologia: ----   |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>      | materiale: condizioni scadenti                          |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: saracinesca in ferro condizioni scadenti .   |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                      | tipologia: inesistente                                  |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                      | tipologia: inesistente .                                |
| <i>Idrico (impianto):</i>                         | tipologia: inesistente                                  |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Lo scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

**8.2. Fonti di informazione**

Giudice Dr PIETRO ERREDE  
Perito: Arch.Maria Carla Micelli





Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di Lequile, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di LEQUILE .

**8.3. Valutazioni delle superfici**

| Immobile       | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|----------------|---------|---------------|----------------|
| Deposito       | A       | € 4800,00     | € 4800,00      |
| mq. lordi 36   | corpo   |               |                |
| <i>Totali:</i> |         | € 4800,00     | € 4800,00      |

**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:

€ 720,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 4.080,00

Lecce, 15/12/2017

il Perito  
Arch.Maria Carla Micelli

Giudice Dr PIETRO ERREDE  
Perito: Arch.Maria Carla Micelli



**Bene in San Pietro in Lama – LECCE –  
Via Tommaso Fiore (Via Kennedy)  
Lotto 3**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione al piano terra, facente parte di un edificio bifamiliare a due piani, su lotto di mq 414, sito in San Pietro in Lama - Lecce- Via Tommaso Fiore in angolo con Via Kennedy

L'accesso all'appartamento avviene, da vano scala comune, preceduto da scoperto in Via T.Fiore,

L'appartamento è composto da ingresso, pranzo con piccolo cucinotto (realizzato in parte con ampliamento abusivo), soggiorno, disimpegno, tre vani letto e due bagni completi di elementi igienico sanitari.

Sviluppa una superficie utile netta interna di circa mq. 126,00, oltre balconi e veranda chiusa abusivamente. Dal corridoio dell'appartamento si accede, attraverso un piccolo disimpegno, ad un locale garage/deposito dotato di accesso carrabile in Via T.Fiore, di circa mq. 33,00, oltre mq.15,00 ampliati abusivamente.

In Via Kennedy, attraverso l'area scoperta comune, si accede ad un ripostiglio abusivo di mq. 11,00 destinato all'abbattimento. La superficie coperta dell'intero fabbricato, priva degli ampliamenti abusivi, risulta di mq. 200,00, l'area esterna comune al primo piano, risulta di mq. 214,00 (comprese le superfici abusive destinate all'abbattimento)

Identificato in catasto: ditta

proprietaria;

foglio 3 particella 330 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, - rendita: € 484,18 Superficie catastale mq.207 escluso aree scoperte mq 201

L'area esterna comune che circonda l'edificio confina con Via Fiore, Via Kennedy, p.lla 299 e p.lla 216

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: vicino al centro con parcheggio libero.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: farmacie (discreto), negozio al dettaglio (buono), supermercato (ottimo), scuola (discreto)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Utilizzato dalla [redacted] come abitazione principale

**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 grava su detto immobile + altri:*

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. **Trascrizione n° 43991/34120** del 20/11/2003 nascente da domanda giudiziale di revoca atti trascritti rep.n° 0/888 del 08/11/2003 Tribunale di Lecce- a favore di [redacted] C.F. [redacted] (domicilio [redacted] studio [redacted] Via N.Sauro 16) contro [redacted] per la quota di ½ di proprietà)
- Trascrizione n° 45606/35269** del 03/12/2003 da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione rep.n°0/939 del 29/11/2003- Tribunale di Lecce a favore di [redacted] (domicilio studio [redacted] Via [redacted] contro [redacted]. Con detta citazione si chiede la revoca dell'atto di vendita dell'immobile in oggetto - Notaio Resta del 09/04/2003, trascritto il 02/05/2003 n°14068 .
- Iscrizione n° 37634/3044 del 13/11/2012** nascente da ipoteca legale del 08/11/2012 ruolo esattoriale n°212/5912 - a favore di [redacted] sede Roma (domiciliata a [redacted])
- Sorte capitale € 100.666,57 Ipoteca e 201.333,14 su ½ dell'abitazione f.3 p.lia 330 sub 1 + altre
- Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.
- Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015** da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte [redacted]
- Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] € 1.077346,03

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [redacted] n°6257/4670.**

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffomità riscontrate: Lo stato dei luoghi, rispetto alla concessione edilizia del 14/03/77 e successiva variante ( concessione n°71 del 29/08/77), risulta difforme per l'ampliamento abusivo del locale garage/deposito, del ripostiglio esterno e della cucina, con cubatura complessivamente eccedente quella delle **attuali previsioni di zona**, si rileva, inoltre, la mancanza del balcone del soggiorno e alcune modifiche interne (sanabili)

Per quanto sopra si prevede:

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Oneri di abbattimento e ripristino | € 12.500,00 |
| Spese tecniche per la sanatoria    | € 2.500,00  |
| Oneri totali:                      | € 15.000,00 |

4.3.2. *Conformità catastale:*



Difformità riscontrate: La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi e dal progetto allegato alla variante n°71.

Si rileva l'assenza del ripostiglio esterno abusivo e l'ampliamento della cucina, la presenza del balcone inesistente, le differenti tramezzature interne. Risulta, invece, riportato, contrariamente al progetto allegato alla concessione, l'ampliamento del garage.

Necessità di nuovo accatastamento con planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio

Spese tecniche: € 1500,00

Spese catastali: € 500,00

Oneri totali: € 2.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

\*\*\*\*\*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

\*\*\*\*\*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

\*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

L'appartamento risulta attualmente intestato all' [redacted]

**6.2** [redacted] l'edificio risulta costruito su p.lla 330 (che accorpava la p.lla 83) di are 4.14, Parte del terreno è pervenuto per atto di divisione del 06/05/1985 per notaio Gennaro Barone, trascritto il 30/05/1985 ai nn. 17726/15704, da comproprietà con [redacted] c.f. [redacted]

[redacted] cod.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted]

[redacted] la restante parte di 1/2 è pervenuto, giusto atto di vendita del 09/04/2003 rep n° 144235 per Notaio Resta V., trascritto il 02/05/2003 nn.17848/14068, del [redacted] 27/01/1950.

Quest'ultimo atto risulta revocato in virtù dell'annotamento di sentenza di revoca nn.39658/4604 del 05/10/2006, emesso dal Tribunale di Lecce - Seconda Sezione Civile, del 11/04/2006 rep. N.2950/2006.

**Precedenti proprietari**

[redacted], il terreno su cui sorge il fabbricato era pervenuto per atto di vendita del terreno per Notaio Franco del 28/01/1977, rep. 15714, registrato a Lecce n.2083 del 17/02/1977

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile, realizzato su concessione edilizia e successiva variante n° 71 del 77, risulta ampliato abusivamente.

Rispetto alle previsioni vigenti al momento della costruzione, l'immobile ricade secondo l'attuale PRG (vigente dal 2012), in zona B/1, con netta riduzione della cubatura ammissibile

All'epoca della costruzione. All'attualità risultano infatti ancora disponibili, per l'intero fabbricato, solo mc 15 (ovvero circa 2 mq ad unità immobiliare)

Per quanto sopra non è possibile procedere alla sanatoria degli ampliamenti di volumetria eseguiti abusivamente.

Descrizione Abitazione

Giudice Dr PIETRO ERREDE

Perito: Arch.Maria Carla Micelli

3 di 5



Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione al piano terra facente parte di un edificio bifamiliare a due piani, costruito su un lotto di mq 414, sito in San Pietro in Lama - Lecce- Via Tommaso Fiore in angolo con Via Kennedy

L'accesso all'edificio avviene da Via T.Fiore, attraverso l'atrio del vano scala, preceduto da scoperto comune. L'appartamento è composto da ingresso, pranzo con piccolo cucinotto (realizzato in parte con ampliamento abusivo), soggiorno, disimpegno con tre vani letto e due bagni completi di elementi igienico sanitari. Sviluppa una superficie utile netta interna di circa mq. 122,00, oltre balconi e ampliamento abusivo della cucina. Dal corridoio dell'appartamento si accede, attraverso un piccolo disimpegno, ad un locale garage/deposito di circa mq. 33,00 (oltre mq.15,00 ampliati abusivamente) dotato di accesso carrabile ubicato in Via T.Fiore.

In Via Kennedy, attraverso l'area scoperta comune, si accede ad un ripostiglio abusivo di mq. 11,00 destinato all'abbattimento. La superficie coperta dell'intero fabbricato, priva degli ampliamenti abusivi, risulta di mq. 200,00, l'area esterna comune al primo piano, risulta di mq. 214,00 (comprese le superfici abusive destinate all'abbattimento)

Identificato in catasto:

proprietaria;

**foglio 3 particella 330** sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, - rendita: € 484,18  
Superficie catastale mq.207 escluso aree scoperte mq 201

L'appartamento confina con area esterna comune al primo piano - L'area esterna confina con Via Fiore, Via Kennedy, p.la 299 e p.la 216

L'edificio è stato costruito dopo prima del 1977.

I vani hanno un'altezza interna di circa 3,50

Dotazioni condominiali: abitazione bifamiliare con scoperto comune

| Destinazione                                      | Sup. Lorda   | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|---|--|--------|------------|-------------|------------|
| <b>Caratteristiche descrittive:</b>               |  |        |            |             |            |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>           | materiale: struttura in muratura, condizioni: buone- rivestimento con intonaco civile condizioni bisognose di manutenzione.. |        |            |             |            |
| <i>Solai (struttura):</i>                         | tipologia: solaio latero cementizio, condizioni: buone.  |        |            |             |            |
| <i>Copertura (struttura):</i>                     | tipologia: a terrazzo, condizioni: normali.  |        |            |             |            |
| <i>Scale (struttura):</i>                         | tipologia: scale condominiali in c.a. con rivestimento in marmo  |        |            |             |            |
| <i>Balconi (struttura):</i>                       | materiale: a sbalzo con solette in c.a.e ringhiere metalliche  |        |            |             |            |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>     | tipologia: in alluminio con persiane, condizioni buone   |        |            |             |            |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>     | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone   |        |            |             |            |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>      | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone   |        |            |             |            |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: portone condominiale in alluminio condizioni buone, cancello e recinzione metallica condominiale in ferro vetusto |        |            |             |            |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                      | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone   |        |            |             |            |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                      | tipologia: sottotraccia : condizioni: buone  |        |            |             |            |
| <i>Idrico (impianto):</i>                         | tipologia: sottotraccia - condizioni: buone  |        |            |             |            |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr PIETRO ERREDE  
Perito: Arch.Maria Carla Micelli



Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

**8.3. Valutazioni delle superfici**

| Immobile                    | Superf.    | Valore intero | Valore diritto |
|-----------------------------|------------|---------------|----------------|
| Abitazione<br>mq. lordi 200 | A<br>corpo | € 150.000,00  | € 150.000,00   |
| <i>Totali:</i>              |            | € 150.000,00  | € 150.000,00   |

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ 22.500,00

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

€ 4500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

12.500,00

Oneri di demolizione e ripristino:

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 110.500,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch.Maria Carla Micelli



**Bene in San Pietro in Lama – LECCE –**

**Via Roma, 4**

**Lotto 4**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale commerciale sito nel centro storico di San Pietro in Lama – Lecce - Via Roma, 8 -

L'accesso all'immobile avviene da Via Roma, 8 - Si articola in locale commerciale, ripostiglio, soppalco, bagno e antibagno.

Sviluppa al piano terra una superficie utile netta di circa mq. 82,00 e mq. 14,00 di soppalco

Identificato in catasto: ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria;

foglio 2 particella 365, sub 7, categoria C/1 cl.3 consistenza mq 85 - rendita: € 987,72. Superficie catastale mq. 116

L'edificio confina con Via Roma, p.la 365, p.la 366, p.la 367 (proprietà [REDACTED])

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale servita da strada di accesso carrabile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree commerciale e/o residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (discreto), scuola (discreto)

**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 grava su detto immobile + altri:*

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**

Giudice Dr PIETRO ERREDE

Perito: Arch. Maria Carla Micelli

1 di 4



4.2.1. **Iscrizione n° 48249/6734** del 10/12/2004 da mutuo fondiario del 09/12/2004 Notaio Resta Vincenzo rep.151910 a favore di [REDACTED] (c.f. 00148520711- domiciliata in San Severo, Via Tiberio Solis, 40) contro [REDACTED], - Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] c.f.03187660752 - Mutuo di € 125000,00 durata 10 anni ipoteca € 250.000,00.  
**Iscrizione n° 37634/3044** del 13/11/2012 nascente da ipoteca legale del 08/11/2012 ruolo esattoriale n°212/5912 - a favore di [REDACTED] sede Roma (domiciliata a Lecce Via D.Birago 60/A) .  
Sorte capitale € 100.666,57 Ipoteca € 201.333,14 su abitazione f.2 p.lla 367 sub 1 + altre  
**Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.  
**Iscrizione n°37399/4116** del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [REDACTED] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00  
**Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [REDACTED] € 1.077346,03

4.2.2. *Pignoramenti:*  
**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [REDACTED] n°6257/4670.**

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Difformità riscontrate: nessuna conforme all'agibilità commerciale n°

4.3.2. *Conformità catastale:*  
Difformità riscontrate: la planimetria catastale riporta al piano soppalcato la sagoma del ripostiglio del piano terra, dando luogo a confusione di superficie soppalcata.  
Per quanto sopra, sarebbe opportuno rettificare la planimetria esistente sbarrando la parte non soppalcata e/o ripresentare una nuova planimetria  
Oneri per rettifica catastale € 1200.00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**





L'appartamento attualmente intestato per 1000/1000 alla [REDACTED]

#### Precedenti proprietari

6.2 L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 08/10/2002 Notaio Resta Rep.n. 141235 trascritto il 23/10/2002. m. 38236/31073

da [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

ai quali è pervenuto per atto di vendita 11/11/1981 notaio F.P.ANGLANA trascritto il 18/11/1981 m. 36282/31937 da [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile risulta rilasciata regolare certificato di agibilità

#### Descrizione locale commerciale

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale commerciale sito nel centro storico di San Pietro in Lama - Lecce - Via Roma, 4 -

L'accesso all'immobile avviene attraverso da Via Roma, 8 - Si articola in locale commerciale, ripostiglio - spogliatoio con doccia, soppalco, bagno e antibagno. Sviluppa al piano terra una superficie utile di circa mq. 83,00 e mq. 14,00 di soppalco

Identificato in catasto: [REDACTED]

proprietaria;

foglio 2 particella 365, sub 7, categoria C/1 cl.3 consistenza mq 85 - rendita: € 987,72.

Superficie catastale mq. 116

L'edificio confina con Via Roma, p.la 365, p.la 36, p.la 367 [REDACTED]

L'edificio

Il locale, nella zona antistante, ha un'altezza interna di m. 4,30, il retro del locale (soppalcato) ha una altezza di m.2,4 - il soppalco ha una altezza massima di m.2.10

Dotazioni condominiali:

| Destinazione | Sup. Lorda | Coef. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|--------------|------------|-------|------------|-------------|------------|
|--------------|------------|-------|------------|-------------|------------|

#### Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: struttura in muratura, condizioni: bisognose di manutenzione per la presenza di umidità - Si segnala il degrado dell'intonaco i corrispondenza del muro esterno laterale prospiciente il cortile.

*Solai (struttura):*

tipologia: volte in muratura, condizioni: discreta ma bisognose di manutenzione per la presenza di alcune lesioni -

*Copertura (struttura):*

tipologia: in muratura altra proprietà.

*Scale (struttura):*

tipologia: scale in ferro e legno condizioni buone

Giudice Dr PIETRO ERREDE

Perito: Arch. Maria Carla Micelli

3 di 4



|  |  |
|--|--|
| Balconi (struttura):                       | materiale: -----   |
| Infissi esterni (componente edilizia):     | tipologia: metallici: condizioni discrete  |
| Infissi interni (componente edilizia):     | tipologia: condizioni normali  |
| Pavim. interna (componente edilizia):      | materiale: ceramica condizioni buone   |
| Portone di ingresso (componente edilizia): | tipologia: infisso metallico e grata in ferro  |
| Elettrico (impianto):                      | tipologia: in parte sottotraccia, in parte esterno - condizioni discrete - attualmente disattivata |
| Fognatura (impianto):                      | tipologia: sottotraccia alla rete cittadina  |
| Idrico (impianto):                         | tipologia: sottotraccia alla rete cittadina  |
| Riscaldamento:                             | tipologia : inesistente  |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico - comparativo  
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile           | Superf. | Valore intero     | Valore diritto     |
|--------------------|---------|-------------------|--------------------|
| Locale commerciale | A       | € 130.000,00      | € 130.000,00       |
| Mq. 85             | corpo   |                   |                    |
| <i>Totali:</i>     |         | <i>€ 13000,00</i> | <i>€ 130000,00</i> |

### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: €19.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente -----

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 1.200,00-

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo: € 109.300,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch. Maria Carla Micelli



**Bene in San Pietro in Lama – LECCE –  
Via Roma  
Lotto 5 F.2 P-LLA 367 SUB 1**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente di abitazione a due piani (piano terra e piano soppalcato) sita nel centro storico di San Pietro in Lama – Lecce - con accesso da cortile comune in Via Roma -

L'accesso all'immobile avviene attraverso il cortile comune sito in Via Roma, 10 - L'appartamento articolato su due livelli, è composto al piano terra da: ingresso-soggiorno, da cui si accede al piano ammezzato, pranzo, cucina, bagno cortiletto tergale; al piano ammezzato, diversamente dal progetto di ristrutturazione, è composto da due vani letto, con terrazzino (sovrastante la cucina), disimpegno e bagno (realizzato in difformità dalla concessione edilizia) con piccolo scoperto sovrastante il bagno del piano terra.

Sviluppa una superficie utile netta interna di circa mq. 133,00, oltre agli scoperti al piano terra e primo piano di mq.68,37

Identificato in catasto:

proprietaria;

foglio 2 particella 367, sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, - rendita: € 198,06. Superficie catastale mq.145, escluso aree scoperte mq 135

L'edificio confina con cortile comune (p.la 364), p.la 365 sub 1 (della stessa proprietà), p.la 366, 370 e p.la 368 (per ¾ della stessa proprietà)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale con strade ad accesso carrabile .

Caratteristiche zone limitrofe: aree commerciale e/o residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (discreto), scuola (discreto)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Affittato ed utilizzato come abitazione principale dal -  
- sulla scorta del Contratto di affitto (durata 4 anni + 4) - del 01/07/2012, registrato a Lecce il 04/07/2012, n. 6729/serie 3 per un canone € 300,00/mese. Scadenza 30/06/2020.

**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 grava su detto immobile + altri:

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. **Iscrizione n° 37634/3044 del 13/11/2012** nascente da ipoteca legale del 08/11/2012 ruolo esattoriale n°212/5912 – a favore di [REDACTED] sede Roma (domiciliata a Lecce Via D.Birago 60/A) .  
Sorte capitale € 100.666,57 Ipoteca e 201.333,14  
**Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.  
**Iscrizione n°37399/4116** del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [REDACTED] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00  
**Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [REDACTED] € 1.077346,03

4.2.2. **Pignoramenti:**  
**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [REDACTED] n°6257/4670.**

4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**

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

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Difformità riscontrate: Lo stato dei luoghi, rispetto alla concessione edilizia 58/99, risulta difforme per le modifiche interne eseguite al piano terra (sanabili) e per le modifiche apportate al piano soppalcato, inerenti la divisione in due del vano letto e lo spostamento del bagno, dall'attuale terrazzo sovrastante la cucina, al cavedio sovrastante il bagno del piano terra, con conseguente riduzione della distanza dal confine, che diventa inferiore a m. 3 .

Per quanto sopra si prevede:

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Oneri per l'abbattimento/ modifiche | € 12.000,00 |
| Spese tecniche per la sanatoria     | € 2.500,00  |
| Oneri totali:                       | € 14.500,00 |

4.3.2. **Conformità catastale:**

Difformità riscontrate: La planimetria catastale del piano terra non è conforme allo stato dei luoghi realizzato senza le tramezzature interne ; la planimetria del piano soppalcato riporta, invece, le modifiche realizzate abusivamente, soggette a variazione per l regolarizzazione urbanistica  
**Necessità di nuovo accatastamento con planimetria conforme allo stato dei luoghi.**

Parte delle difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio

Spese tecniche: € 1500,00

Spese catastali: € 500,00

Oneri totali: € 2.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**



L'appartamento attualmente intestato alla [REDACTED]

#### Precedenti proprietari

- 6.2 L'immobile è pervenuto a [REDACTED] con atto di compravendita del 18/06/1998- Repertorio n.: 38095 notaio BUONERBA GIORGIO Sede: LECCE Registrazione: n. 10896.1/1998, da [REDACTED] ai quali è pervenuto per atti di successione da [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile, risulta ampliato e modificato su concessione edilizia n° 55/99 con esplicita prescrizione di conservare la luce preesistente, ovvero escludendo la realizzazione della portafinestra prospiciente la copertura del bagno al piano terra, dove invece risulta realizzato il bagno del piano soppalcato .

Rispetto alla concessione edilizia, l'immobile risulta ristrutturato in modo difforme con modifiche interne (sanabili) e con lo spostamento della volumetria del bagno, dalla copertura della cucina, alla copertura del bagno, ad una distanza dal confine inferiore a 3 metri.

Per quanto sopra si prevede la regolarizzazione delle opere eseguite con i dovuti abbattimenti/variazioni .

#### Descrizione Abitazione

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente di abitazione a due piani (piano terra e piano soppalcato) sita nel centro storico di San Pietro in Lama - Lecce - con accesso da cortile comune in Via Roma 10 -

L'accesso all'immobile avviene attraverso il cortile comune sito in Via Roma, 10 - L'appartamento articolato su due livelli, è composto al piano terra da: ingresso-soggiorno, da cui si accede al piano ammezzato, pranzo, cucina, bagno cortiletto tergale; al piano ammezzato, diversamente dal progetto di ristrutturazione, è composto da: due vani letto, con terrazzino (sovastante la cucina), disimpegno e bagno (realizzato in difformità dalla concessione edilizia) con piccolo scoperto sovastante il bagno del piano terra.

Sviluppa una superficie utile netta interna di circa mq. 133,00, oltre agli scoperti al piano terra e primo piano di mq.68,37

Identificato in catasto: [REDACTED]

proprietaria;

foglio 2 particella 367 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6.5 - rendita: € 198,06 Superficie catastale mq.145, escluso aree scoperte mq 135

L'edificio confina con cortile comune (p.lla 364), p.lla 365 sub 1 (della stessa proprietà), p.lla 366, 370 e p.lla 368 (per ¾ della stessa proprietà)

L'edificio è stato ristrutturato nel 1999 .

I vani al piano terra hanno un'altezza interna di circa 2,8, al primo piano l'altezza massima è di m 3,40

Dotazioni condominiali: passaggio su cortile comune

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
|--------------|------------|--------|------------|-------------|------------|

#### Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: struttura in muratura, condizioni: buone- rivestimento con intonaco civile condizioni buone .



|   |   |
|---|---|
| <i>Solai (struttura):</i>                         | tipologia: solaio latero cementizio/volte in muratura, condizioni: buone.                         |
| <i>Copertura (struttura):</i>                     | tipologia: muratura, condizioni: normali .  |
| <i>Scale (struttura):</i>                         | tipologia: scale in c.a.con rivestimento in marmo   |
| <i>Balconi (struttura):</i>                       | materiale: terrazzo a livello con solette in c.a. e parapetti in muratura – pavimenti in ceramica |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>     | tipologia: in alluminio con persiane a battente, condizioni buone                                 |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>     | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone  |
| <i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>      | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone  |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: in alluminio condizioni buone,   |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                      | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone  |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                      | tipologia: sottotraccia : collegamento rete cittadina condizioni: buone                           |
| <i>Idrico (impianto):</i>                         | tipologia: sottotraccia – collegamento rete cittadina :condizioni: buone                          |
| <i>Riscaldamento:</i>                             | tipologia : indipendente – collegamento rete gas metano - radiatori in ghisa- condizioni buone    |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo  
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile       | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|----------------|---------|---------------|----------------|
| Abitazione     | A       | € 120.00,00   | € 120.000,00   |
| mq. lordi 145  | corpo   |               |                |
| <i>Totali:</i> |         | € 120500,00   | € 120.000,00   |

### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 18.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente -----

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.500,00

Oneri di demolizione e ripristino: € 12.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo: € 85.500,00



giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch.Maria Carla Micelli



**QUOTA APPARTAMENTO**  
**in San Pietro in Lama - LECCE -**  
**Via Roma,10**  
**Lotto 6 - F 2 - p.lla 368**

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

- A. Proprietà per la quota di 3/4 relativamente a vecchia abitazione in fase di smantellamento per ristrutturazione (allo stato rustico) sita nel centro storico di San Pietro in Lama - Lecce - con accesso da cortile comune in Via Roma, 10 (lato sinistro) -

L'accesso all'immobile avviene da cortile comune, sito in Via Roma, 10. L'appartamento risulta privo di impianti, pavimenti ed intonaci, smantellati a seguito di ristrutturazione iniziata nel 2010 e mai completata.

E' composto da ingresso, n° 3 vani passanti, un soppalco (ricavato dalla realizzazione abusiva di un solaio latero cementizio nel vano 1), uno scoperto da cui si accede, con nuova scala di collegamento, al terrazzo di copertura e ad un vano in pessime condizioni manutentive.

Sviluppa una superficie utile netta di circa mq. 92,00, oltre lo scoperto al piano terra di mq.14, la terrazza di copertura di complessivi mq. 45,00 e il vano soppalcato abusivo di mq. 21,70

Identificato in catasto:

propriet. di 3/4 ;

prop. di 1/4

foglio 2 particella 368, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, - rendita: € 129,11. Superficie catastale mq. 105, escluso aree scoperte mq 99 (compreso un ripostiglio esterno abbattuto)

L'edificio confina con cortile comune di accesso (, p.lla 364), p.lla 363, p.lla 367

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale con strada di accesso carrabile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree commerciale e/o residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (discreto), scuola (discreto)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Non occupato - con lavori in corso mai completati- stato rustico

**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 grava su detto immobile + altri:*

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. **Iscrizione n° 37634/3044 del 13/11/2012** nascente da ipoteca legale del 08/11/2012 ruolo esattoriale n°212/5912 – a favore di [redacted] sede Roma (domiciliata a Lecce Via D.Birago 60/A).  
Sorte capitale € 100.666,57 Ipoteca e 201.333,14 su abitazione f.2 p.lla 367 sub 1 + altre  
**Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.  
**Iscrizione n°37399/4116** del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00  
**Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] € 1.077346,03

4.2.2. **Pignoramenti:**  
**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [redacted] n°6257/4670.**

4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**

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

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Difficoltà riscontrate: Lo stato dei luoghi, rispetto alla Scia n° 22/2010 presentata il 15/12/2010 (**scaduta**), risulta difforme per la realizzazione di un vano soppalcato con relativa scala di collegamento, l'eliminazione di un vecchio ripostiglio con accesso dal cortile e il rifacimento della scala esterna in c.a.di collegamento alla copertura

Per quanto sopra si prevede:

Oneri per la regolarizzazione edilizia € 6.000,00

(escluso il costo delle opere di completamento)

4.3.2. **Conformità catastale:**

Difficoltà riscontrate: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi

**Necessità quindi di nuovo accatastamento con planimetria conforme allo stato dei luoghi.**

Parte delle difficoltà sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio

Spese tecniche: € 2000,00

Spese catastali: € 500,00

Oneri totali: € 2.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**



L'appartamento attualmente intestato per  $\frac{3}{4}$  alla ditta [redacted] e per la quota di  $\frac{1}{4}$  a [redacted]

**6.2 Precedenti proprietari**

L'immobile è pervenuto a [redacted] in parte, per atto di vendita del 14/12/1999 rep.n.306038 notaio Miglietta Vincenzo trascritto il 10/01/2000 ai nn. 458/345 da [redacted]

[redacted] con atto di compravendita del 18/06/1998-

In parte per atto di vendita 0810/2001 rep 340696 notaio Miglietta Vincenzo trascritto 07/11/2001 nn. 36397/28924 da [redacted]

Ai suddetti tre germani l'immobile era pervenuto (ciascuno per  $\frac{1}{4}$ ) per atto di successione di [redacted]

**NB alla data del 10/03/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi.**

I

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

All'UTE di San Pietro in Lama risulta presentata in data 17/12/2010 una SCIA per scaduta, relativa all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria mai completati. Opere a tutt'oggi eseguite in parte (consolidamento strutturale) e/o in difformità - Non risulta previsto: l'abbattimento del ripostiglio esterno, il soppalco latero cementizio del vano 1 (con relativa scala di collegamento) e il rifacimento della scala esterna di collegamento al vano sul terrazzo di copertura .

Per quanto sopra si prevede la presentazione di nuova SCIA al fine di regolarizzare e completare le opere.

| Descrizione <b>Abitazione</b> |
|-------------------------------|
|-------------------------------|

Proprietà per la quota di  $\frac{3}{4}$  relativamente di vecchia abitazione in fase di smantellamento per ristrutturazione (allo stato rustico) sita nel centro storico di San Pietro in Lama - Lecce - con accesso da cortile comune in Via Roma, 4 -

L'accesso all'immobile avviene da cortile comune, sito in Via Roma, 10 L'appartamento risulta privo di impianti, pavimenti ed intonaci, smantellati a seguito di ristrutturazione iniziata nel 2010 e mai completata .

E' composto da ingresso, n° 3 vani passanti, un soppalco (ricavato dalla realizzazione abusiva di un solaio latero cementizio nel vano 1), uno scoperto da cui si accede, con nuova scala di collegamento, al terrazzo di copertura e ad un vano in pessime condizioni manutentive.

Sviluppa una superficie utile netta di circa mq. 92,00, oltre lo scoperto al piano terra di mq.14, la terrazza di copertura di complessivi mq. 45,00 e il vano soppalcato abusivo di mq. 21,70

Identificato in catasto:

[redacted] di  $\frac{3}{4}$ ;

propr. di  $\frac{1}{4}$

**foglio 2 particella 368**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, - rendita: € 129,11. Superficie catastale mq. 105, escluso aree scoperte mq. 99 (compreso un ripostiglio esterno eliminato)

L'edificio confina con cortile ( p.lla 364), p.lla 363, p.lla 367 ([redacted])

I vani al piano terra hanno un'altezza interna di circa 2,8, al primo piano è di m 2,70

Dotazioni condominiali: cortile comune di accesso



| Destinazione                                      | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni  |
|---|------------|--------|------------|-------------|---|
| <b>Caratteristiche descrittive:</b>               |            |        |            |             |   |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>           |            |        |            |             | materiale: muratura, condizioni: buone - rivestimento rimosso quasi totalmente e in parte in condizioni scadenti .  |
| <i>Solai (struttura):</i>                         |            |        |            |             | tipologia: solaio latero cementizio/volte in muratura, condizioni: buone -  |
| <i>Copertura:</i>                                 |            |        |            |             | tipologia: muratura ricoperta solo in parte con pavimento in pietra leccese / copertura del vano sul terrazzo non praticabile in legno con lastre di eternit da smantellare - condizioni generali : bisognevole di ripristino |
| <i>Scale (struttura):</i>                         |            |        |            |             | tipologia: scale in c.a - stato rustico   |
| <i>Balconi (struttura):</i>                       |            |        |            |             | materiale: -----  |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>     |            |        |            |             | tipologia: smantellati / inesistenti  |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>     |            |        |            |             | tipologia: smantellati/ inesistenti   |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>      |            |        |            |             | materiale: smantellata/ inesistente   |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> |            |        |            |             | tipologia: cancello in ferro zincato - condizioni: discrete   |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                      |            |        |            |             | tipologia: smantellato/inesistente  |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                      |            |        |            |             | tipologia: smantellata/inesistente  |
| <i>Idrico (impianto):</i>                         |            |        |            |             | tipologia: smantellato /inesistente   |
| <i>Riscaldamento:</i>                             |            |        |            |             | tipologia : inesistente   |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico - comparativo

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile                   | Superf. | Valore intero     | Valore diritto 3/4 |
|----------------------------|---------|-------------------|--------------------|
| Abitazione - stato rustico | A       | € 52000,00        | € 39000,00         |
| Mq. 105                    | corpo   |                   |                    |
| <b>Totali:</b>             |         | <b>€ 52000,00</b> | <b>€ 39000,00</b>  |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 5850,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-----

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

-----

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 8000,00



**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore 3/4 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

**€ 25.150,00**

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch.Maria Carla Micelli



**Terreno in San Pietro in Lama – LECCE –  
Strada prov. San Pietro - Copertino/ Via Pagliara  
Lotto 7  
F.4 p.lle 134-135-136-138**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un terreno agricolo sito in agro di San Pietro in Lama, lungo la strada provinciale per Copertino-Lecce e contrada Sanalacqua o Pagliara di complessive are 57.35.

Il terreno è costituito da mq. 5547,00 a destinazione agricola : p.lla 134, di mq.128,00 - p.lla 138 di mq.1220,00 e p.lla 136 di mq.4.199,00, e dalla p.lla 135 di mq.188,00 a destinazione stradale (sede viaria di collegamento con contrada Pagliara).

Più precisamente :

**P.lla 134** (residuale ) e p.lla 136 - zona E1 Agricola, con contesto di "Strade a valenza paesaggistica" di cui alle componenti dei valori percettivi, individuate dal PPTR della Reg.Puglia n°176 del 16/02/2015.

**P.lla 135** Viabilità (strada destinata alla cessione)

**P.lla 138** zona agricola E1

L'accesso al terreno, parzialmente recintato e in stato di totale abbandono, avviene direttamente dalla strada San Pietro in Lama - Copertino, (zona agricola a circa 1.5 Km dall'area cimiteriale di San Pietro in Lama)

All'interno della p.lla 136, invasa da erbe infestanti, è presente un locale deposito e una tettoia in stato di degrado (destinati all'abbattimento), piccoli catasti di materiale edile (piastrelle conci di tufo ecc.) e attrezzature di lavorazione in disuso. Gli alberi presenti (tra cui 11 ulivi), risultano bisognevoli potatura e manutenzione. E' presente altresì un pozzo con sistema di sollevamento, in disuso ed in stato di totale degrado.

Sulla p.lla 138, ubicata sul retro della p.lla 136 e da questa separata dalla interposta p.lla 133 di mq.130 ( strada sdemanializzata da relitto stradale ad area agricola -vedere note del certificato di destinazione urbanistica), sono presenti ulivi bisognevoli di manutenzione.

Identificato in catasto:

proprietaria;

Foglio 4 particella 136 semin. cl.3 are 41.99 Redd. dom. 13.01 red.agr.8.67 ,

Foglio 4 particella 138 uliveto cl 3 are 12.20 Redd. dom. 2.52 red.agr. 2.52

Foglio 4 particella 134 semin. cl 3 are 1.28 Redd. dom. 0.40 red.agr. 0.26

Foglio 4 particella 135 semin. cl.3 are 1.88 Redd. dom. 0.58 red.agr. 0.39

**Le p.lle 134 (residuale ), 135 ( sede stradale) e 136** confinano nel loro insieme :

con strada prov San Pietro in Lama Copertino, p.lla 118 e p.lla 133 (strada sdemanializzata)

**La p.lla 138** confina :

con p.lla 133, contrada Pagliara , p.lla 45 , p.lla 43 e p.lla 37.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola E/1 su strada provinciale con accesso libero carrabile.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole

La zona è provvista di alcune opere di urbanizzazione

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: strada provinciale di accesso

**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 grava su detto immobile + altri:*
- 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. **Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00. Grava su F.4 p.lle 135-136-138 + altro.  
**Iscrizione n°37399/4116** del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00 Grava su F.4 p.lle 135-136- 138 + altro.  
**Trascrizione 6471/5418** del 16/02/2012 domanda giudiziale di revoca donazione rep 644/2012 del 01/02/2012- Tribunale di Lecce a favore di [redacted] , [redacted] (dom. studio avv [redacted] Via Manzoni 15 Lecce) contro [redacted] Grava su quota di ½ terreno F.4. p.la 135/136.  
**Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] e 1.077346,03- Grava su p.lle 134-135-136-138.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
**Atto di pignoramento del 18/02/2016** trascritto **08/03/2016** a favore di [redacted] n°6257/4670. Grava su p.lle 134-135-136-138.
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3.Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Diffomità riscontrate: manufatto edilizio vetusto destinato all'abbattimento  
Oneri per l'abbattimento e ripristino = € 5000,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**



Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alla

**Precedenti proprietari**

**6.2 F.4 - P.lla 134-135-136 (Derivati dal frazionamento della p.lla 47)**

sono pervenute , in parte con atto di compravendita del 18/07/1986 notaio Antonio Pallara rep 9739 trascritto il 13/08.1986 nn.25098/2123 da

ed in parte per atto di donazione notaio Resta Vincenzo, trascritto 11/04/2008 nn.15768/10942 da

Ai suddetti la quota di ½ degli immobili era pervenuta per atto di vendita del 18/07/1986 notaio Antonio Pallara - rep 9739, trascritto 13/08/1986 ai nn. 25098/2123 da

**F.4 p.lla 138 (derivata dal frazionamento della p.lla 46)**

È pervenuta per atto di vendita 02/04/2008 rep160487/23992 08/10/2002 Notaio Resta Vincenzo , trascritto 11/04/2008 nn. 1579/10493 da

Ai suddetti coniugi l'immobile era pervenuto per atto di vendita 21/06/2007 rep. N 7549/5207 , notaio Pallara Stefania , trascritto 17/07/\*2007 nn. 30355/19920 contro

Ai suddetti l'immobile era pervenuto per successione in morte di den succ n.50/2001 vol 635 trascritta 28/09/2004 nn. 38243/28427 ( con atto di accettazione tacita di eredità trascr. 17/07/2007 nn. 30354/19919 per notaio Pallara Stefania)

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

Non risultano presentate pratiche edilizie per la costruzione presente sul terreno

| Descrizione terreno |
|---------------------|
|---------------------|



Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un terreno sito in agro di San Pietro in Lama, lungo la strada provinciale per Copertino-Lecce e la contrada Sanalacqua o Pagliara di complessive are 57.35

Il terreno è costituito per mq.5547, da particelle a destinazione agricola : p.lla 134, di mq.128,00 - p.lla 138 di mq.1220,00 e p.lla 136 di mq.4.199,00, e dalla p.lla 135 di mq.188,00 sede viaria di collegamento con contrada Pagliara .

Più precisamente :

**P.lla 134** (residuale ) e p.lla 136 - zona E1 Agricola con contesto di "Strade a valenza paesaggistica" di cui alle componenti dei valori percettivi, individuate dal PPTR della Reg.Puglia n°176 del 16/02/2015.

**P.lla 135** Viabilità

**P.lla 138** zona agricola E1

L'accesso al terreno, parzialmente recintato ed in stato di totale abbandono, avviene dalla strada San Pietro in Lama - Copertino.

La p.lla 135 trasformata a sede stradale per la realizzazione del collegamento tra la strada provinciale San Pietro-Copertino e contrada Pagliara.

La p.lla 134, area residuale del frazionamento stradale, è in stato di abbandono.

Sulla p.lla 136, invasa da erbe infestanti, sono presenti un deposito con tettoia in stato di degrado (destinati all'abbattimento), piccoli catasti di materiale edile (piastrelle concii di tufo ecc.) e attrezzature di lavorazione in disuso. Gli alberi, risultano bisognevoli potatura e manutenzione. E' presente altresì un pozzo con sistema di sollevamento, in disuso ed in stato di totale degrado.

Sulla p.lla 138, ubicata sul retro della p.lla 136 e da questa separata dalla interposta p.lla 133 di mq.130 (strada sdemanializzata da relitto stradale ad area agricola), sono presenti ulivi bisognevoli di manutenzione.

Identificato in catasto:

|          |                             |           |            |       |               |
|----------|-----------------------------|-----------|------------|-------|---------------|
| Foglio 4 | particella 136 semin. cl.3  | are 41.99 | Redd. dom. | 13.01 | red.agr.8.67  |
| Foglio 4 | particella 138 uliveto cl.3 | are 12.20 | Redd. dom. | 2.52  | red.agr. 2.52 |
| Foglio 4 | particella 134 semin. cl.3  | are 1.28  | Redd. dom. | 0.40  | red.agr. 0.26 |
| Foglio 4 | particella 135 semin. cl.3  | are 1.88  | Redd. dom. | 0.58  | red.agr. 0.39 |

Le p.lle 134,135 e 136 nel loro insieme confinano con:

strada prov San Pietro in Lama Copertino, p.lla 118 e p.lla 133 (strada sdemanializzata),

La p.lla 138 (separata dal restante terreno dall'interposta p.lla 133) confina con p.lla 133, contrada Pagliara , p.lla 45 , p.lla 43 e p.lla 37.

| Destinazione     | Sup.  | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|------------------|-------|--------|------------|-------------|------------|
| Deposito abusivo | Lorda |        |            |             |            |

#### Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura destinata all'abbattimento - condizioni scadenti

*Solai (struttura):* tipologia: -----

*Copertura (struttura):* tipologia: copertura provvisoria in eternit, condizioni: destinata all'abbattimento .

*Scale (struttura):* tipologia: -----

*Balconi (struttura):* materiale: -----

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: -----

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: -----

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: -----

*Cancello ingresso - recinzione (componente edilizia):* tipologia: parziale recinzione in muratura con sovrastante inferriata - condizione : bisognevole di completamento e manutenzione  
Cancello in ferro - condizioni bisognevoli di manutenzione ordinaria





|                              |  |
|------------------------------|--|
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: scadente e disattivato                                  |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: -----   |
| <i>Idrico (impianto):</i>    | tipologia: pozzo con sistema di sollevamento disattivata e vetusta |
| <i>Riscaldamento:</i>        | tipologia : -----  |

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

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

**8.3. Valutazioni delle superfici**

| Immobile                                   | Superf.      | Valore intero     | Valore diritto     |
|--|--------------|-------------------|--------------------|
| <b>Terreno agricolo recintato in parte</b> | <b>A</b>     | <b>€ 14000,00</b> | <b>€ 14.000,00</b> |
| <b>Mq. 5735</b>                            | <b>corpo</b> |                   |                    |
| <b>Totale:</b>                             |              | <b>€ 14000,00</b> | <b>€ 14.000,00</b> |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€2.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Oneri di abbattimento e regolarizzazione :

**€ 5.000,00**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

**€ 6.900,00**

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch. Maria Carla Micelli



**LOTTE DI TERRENO D3**  
**in San Pietro in Lama – LECCE –**  
**Lotto 8**  
**F.11 - p.lle 130 e 93**

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

- A. - Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a due LOTTI di terreno siti, in agro di San Pietro in Lama, Via del Pozzino, destinati: in parte a D/3 (- attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione con individuazione, urbanisticamente non vincolata, dell'area di ammassamento della protezione civile), in parte a F/2 (a servizi pubblici di interesse generale), in parte a strada ed in parte a zona agricola F/1

L'intera estensione di complessivi mq 12.200,00, è costituita da due distinti terreni, ciascuno con estensione inferiore a mq.10.000, non recintati e non contigui, più esattamente:

p.lla 130, di mq. 6.100,00 attualmente prospiciente su strada di accesso asfaltata -Via del Pozzino  
p.lla 93, di mq. 6.100,00, ubicata all'interno rispetto alla strada di accesso e separata dalla prima dall'interposta p.lla 129.

Le due aree, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Pietro in Lama, ricadono:

- p.lla 130, per mq. 2.300,00 zona di viabilità di programma, per mq **2000,00 in zona D3** (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione con individuazione non vincolata urbanisticamente, dell'area di ammassamento della protezione civile)
- e per mq.1800 in zona F/2 (Attrezzature e Servizi di interesse generale - edifici e/o impianti **pubblici** e zone di attrezzature).
- La p.lla 93 per mq 2.100 in area agricola E/1 per **mq. 4.000,00 in zona D3** (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione, con individuazione, non vincolata urbanisticamente, di un area di ammassamento della protezione civile).

Relativamente alla destinazione D/3, il PUG prevede, nello specifico, una edificabilità, **previo convenzionamento**, pari a **0,30 mc/mq**, **sul lotto minimo di intervento di mq. 10.000.**

All'interno sono presenti diversi alberi di olivo e parte di terreno incolto, sulla p.lla 130, esiste un pozzo con cisterna.

Identificato in catasto:

proprietaria;

|                          |                        |                  |                 |
|--------------------------|------------------------|------------------|-----------------|
| Foglio 11 particella 130 | semin. cl.3 are 40.91  | Redd. dom. 12.68 | Redd.agr. 8.45  |
|                          | uliveto cl.3 are 20.09 | Redd. dom. 4.15  | Redd.agr. 4.15  |
| Foglio 11 particella 93  | vigneto cl 3 are 8.24  | Redd. dom. 4.26  | Redd.agr. 5.11  |
|                          | uliveto cl 3 are 52.76 | Redd. dom. 10.90 | Redd agr. 10.90 |

La p.lla 130 confina con:

strada, p.lla 16, p.lla 129 e p.lla 94

La p.lla 93 confina con:

p.lla 16, p.lla 94, p.lla 15 e p.lla 92.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area agricola con previsioni di sviluppo (D/3- attrezzature ricettive e ricreative ed F/2 - Servizi di interesse generale).

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole con previsioni di sviluppo -

La zona è provvista di alcune opere di urbanizzazione primaria

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: strada asfaltata – linea elettrica

**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 grava su detto immobile + altri:*

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. **Iscrizione n°35711/3971** del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] - per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00. Su F.4 p.lle 135-136- 138 + altro.

**Iscrizione n°37399/4116** del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [REDACTED] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00 Su F.4 p.lle 135-136- 138 + altro.

**Trascrizione n° 6257** del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [REDACTED] € 1.077346,03.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [REDACTED] n°6257/4670.**

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*Difficoltà riscontrate:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alla

**Precedenti proprietari**

**6.2 F.11 - P.lla 130**

Il terreno è pervenuto con atto di compravendita del 03/07/2001 per notaio Miglietta Vincenzo, rep 335839, trascritto il 01/08/2001 ai nn.25229/19681, da

Alla suddetta l'immobile era pervenuto, con atto di donazione del 28/02/1980 per notaio Luigi Maria Coppola, rep. 70267, trascritto il 26/03/1980, ai nn. 9446/8544,

**F.11, p.la 93**

Il terreno è pervenuto con atto di vendita 23/03/2010, rep. N.161649/24757 per Notaio Resta Vincenzo, trascritto 02/04/2010, nn. 12483/8409,

AL SUDETTO l'immobile era pervenuto per atto di donazione del 28/02/1980 per notaio Luigi Maria Coppola, rep. 70267, trascritto il 26/03/1980, ai nn. 9446/8544,

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione terreni

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a due terreni siti, in agro di San Pietro in Lama, Via del Pozzino, in parte a destinazione D3, in parte a destinazione F/2 (a servizi pubblici di interesse generale), in parte a viabilità ed in parte a zona agricola F/1  
L'intera estensione, di complessivi mq 12.200, è costituita da due distinti terreni, ciascuno inferiore a mq.10.000, non recintati e non contigui, più esattamente:  
p.la 130 di mq. 6100, direttamente prospiciente la strada d'accesso asfaltata  
p.la 93, di mq. 6100, ubicata all'interno rispetto alla strada e separata dalla prima dall'interposta p.la 129.

Le due aree, secondo il PUG, ricadono:

- p.la 130, per mq. 2.300,00 zona di viabilità di programma, per mq 2000 in zona D3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione con individuazione, non vincolata, dell'area di ammassamento) e per mq.1800 in zona F/2 (Attrezzature e Servizi di interesse generale - edifici e/o impianti pubblici).
- La p.la 93 per mq 2.100 in area agricola E/1 per mq. 4.000 in zona D3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione, con individuazione, urbanisticamente non vincolata, dell'area di ammassamento della protezione civile)

Relativamente alla destinazione D/3, il PUG prevede una edificabilità di 0,30 mc/mq sul lotto minimo di intervento di mq. 10.000.

All'interno sono presenti in parte alberi di olivo e in parte terreno incolto, sulla p.la 130, esiste un pozzo con cisterna.

Identificato in catasto:

|           |                |         |      |              |                  |                 |
|-----------|----------------|---------|------|--------------|------------------|-----------------|
| Foglio 11 | particella 130 | semin.  | cl.3 | are 40.91    | Redd. dom. 12.68 | Redd.agr. 8.45  |
|           |                |         |      | uliveto cl.3 | are 20.09        | Redd. dom. 4.15 |
|           |                |         |      |              |                  | Redd.agr. 4.15  |
| Foglio 11 | particella 93  | vigneto | cl 3 | are 8.24     | Redd. dom. 4.26  | Redd. agr. 5.11 |
|           |                |         |      | uliveto cl 3 | are 52.76        | Redd dom. 10.90 |
|           |                |         |      |              |                  | Redd agr. 10.90 |

La p.la 130 confina con:

strada, p.la 16, p.la 129 e p.la 94

La p.la 93 confina con:

p.la 16, p.la 94, p.la 15 e p.la 92.

| Destinazione<br>Deposito abusivo | Sup.<br>Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|----------------------------------|---------------|--------|------------|-------------|------------|
|----------------------------------|---------------|--------|------------|-------------|------------|

**Caratteristiche descrittive:**

|  |             |       |
|--|-------------|-------|
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>                        | materiale   | ----- |
| <i>Solai (struttura):</i>                                      | tipologia:  | ----- |
| <i>Copertura (struttura):</i>                                  | tipologia:  | ----- |
| <i>Scale (struttura):</i>                                      | tipologia:  | ----- |
| <i>Balconi (struttura):</i>                                    | materiale:  | ----- |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>                  | tipologia:  | ----- |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>                  | tipologia:  | ----- |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>                   | materiale:  | ----- |
| <i>Portone di ingresso - recinzione (componente edilizia):</i> | tipologia   | ----- |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                                   | tipologia:  | ----- |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                                   | tipologia:  | ----- |
| <i>Idrico (impianto):</i>                                      | tipologia:  | ----- |
| <i>Riscaldamento:</i>  | tipologia : | ----- |

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

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico - comparativo

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

**8.3. Valutazioni delle superfici**

| Immobile                              | Superf.      | Valore intero | Valore diritto      |
|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------------|
| <b>Terreni-D/3-F/2-F/1<br/>strada</b> | - A<br>corpo | € 540.000,00  | <b>€ 540.000,00</b> |
| <b>Mq. 12200</b>                      |              |               |                     |
| <i>Totali:</i>                        |              | € 540.000,00  | <b>€ 540.000,00</b> |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 30% per l'individuazione, non vincolata, dell'area di ammassamento della protezione civile, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 162.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-----

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

-----

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore intero immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

**€ 378.0000,00**

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch.Maria Carla Micelli

**ULIVETO**  
**San Pietro in Lama – LECCE –**  
**Lotto 9**  
**F:7 P.LLA 138**

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

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1, di are 42.26

L'uliveto, oggetto di vendita di complessivi mq 4.226, 00, ricade in zona agricola E/1. Ha accesso da strada sterrata carrabile, in discrete condizioni (traversa della strada provinciale San Pietro in Lama- Copertino) e si estende in lunghezza con un fronte strada di circa ml 24, Sul terreno, privo di impianto idrico e di recinzione, vi sono alberi di ulivo in condizioni manutentive mediocri.

Identificato in catasto:

proprietaria;

Foglio 7 particella 138 **uliveto** cl.1 are 42.26 Redd. dom. 15.28 Redd.agr.13.10.

Confina con strada sterrata, p.la 67, p.la 68 e p.la 137

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area agricola con uliveto

La zona, nelle immediate vicinanze è sprovvista di opere di urbanizzazione

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: -----

**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 grava su detto immobile + altri:*

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. **Iscrizione n°35711/3971 del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.**

**Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00.**

**Trascrizione n° 6257 del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] € 1.077346,03**

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [redacted] n°6257/4670.**

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

4.3.2. Conformità catastale:

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
 scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari

Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alla

##### Precedenti proprietari

6.2 Il terreno è pervenuto con atto di compravendita del 24/10/2008 per notaio Resta Vincenzo, rep 160869/24241, trascritto il 31/10/2008 ai nn.46360/32822

Al suddetto era pervenuto con atto di vendita del 28/11/1966, per notaio Valdimiro Gloria, trascritto il 27/12/1966, ai nn. 62806/57830,

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione terreni

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/, di are 42.26

L'uliveto, oggetto di vendita di complessivi mq 4.226, 00, ricade in zona agricola E/1.

Ha accesso da strada sterrata carrabile, in discrete condizioni (traversa della strada provinciale San Pietro in Lama- Copertino) e si estende in lunghezza con un fronte strada di circa ml 24,

Sul terreno, privo di impianto idrico e di recinzione, vi sono alberi di ulivo in condizioni manutentive mediocri.

##### Identificato in catasto:

Foglio 7 particella 138, uliveto cl.1 are 42.26 Redd. dom. 15.28 Redd.agr.13.10.

Confina con strada sterrata, p.la 67, p.la 68 e p.la 137.

| Destinazione     | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|------------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
| Deposito abusivo |            |        |            |             |            |

##### Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale -----  
 Solai (struttura): tipologia: -----  
 Copertura (struttura): tipologia: -----  
 Scale (struttura): tipologia: -----  
 Balconi (struttura): materiale: -----  
 Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: -----  
 Infissi interni (componente edilizia): tipologia: -----



|  |                     |
|--|---------------------|
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>                   | materiale: -----    |
| <i>Portone di ingresso - recinzione (componente edilizia):</i> | tipologia -----     |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                                   | tipologia: -----    |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                                   | tipologia: -----    |
| <i>Idrico (impianto):</i>                                      | tipologia: cisterna |
| <i>Riscaldamento:</i>  | tipologia : -----   |

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

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico - comparativo  
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

**8.3. Valutazioni delle superfici**

| Immobile       | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|----------------|---------|---------------|----------------|
| Oliveto        | A       | € 7000,00     | € 7000,00      |
| Mq. 4226       | corpo   |               |                |
| <i>Totali:</i> |         | € 7000,00     | € 7000,00      |

**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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.050,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore intero 'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 5.950,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch. Maria Carla Micelli

**ULIVETO INTERCLUSO**  
**in San Pietro in Lama – LECCE –**  
**Lotto 10**  
**F.5 p.lle 11 e 113**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1 di complessivi H 01.51.60

L'uliveto, oggetto di vendita di complessivi mq 15.160,00, ricade in zona agricola E/1. Il terreno è intercluso. L'accesso avviene da altra proprietà con diritto di passaggio, prospiciente stradina non asfaltata, traversa della strada Prov San Pietro in Lama – Copertino. Sul terreno, privo di impianto idrico e di recinzione, vi sono alberi di ulivo in condizioni manutentive mediocri.

Identificato in catasto: [REDACTED]  
proprietaria;

Foglio 5 particella 11 uliveto cl.2 are 69.94 Redd. dom. 21.67 Redd.agr.19.87

Foglio 5 particella 113 uliveto cl.2 are 81.66 Redd. dom. 25.30 Redd.agr.23.20

Il terreno costituito dalle due particelle, nel suo insieme confina con:

p.lla 112 (da cui si accede con diritto di passaggio), p.lla 74, p.lla 122, p.lla 121 e p.lla 8.

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: TERRENI AGRICOLI con uliveti

Caratteristiche zone limitrofe: TERRENI AGRICOLI CON ULIVETI -

La zona, nelle immediate vicinanze non vi sono opere di urbanizzazione

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: -----

**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 grava su detto immobile + altri:*

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. **Grava su p.lla 11 e 113:**  
Iscrizione n°35711/3971 del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.  
Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [REDACTED] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00.  
Trascrizione n° 6257 del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [REDACTED] € 1.077346,03  
**Grava su p.lla 113**  
Iscrizione n° 37634/3044 del 13/11/2012 nascente da ipoteca legale del 08/11/2012 ruolo esattoriale n°212/5912 - a favore di [REDACTED] sede Roma (domiciliata a Lecce Via D.Birago 60/A) .  
Sorte capitale € 100.666,57 Ipoteca e 201.333,14
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [REDACTED] n°6257/4670.
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Difformità riscontrate:
- 4.3.2. *Conformità catastale:*

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alla [REDACTED]

#### Precedenti proprietari

##### 6.2 F.5- p.lla 11 e 113

L'intera estensione, costituita dalle due particelle, è pervenuta con atto di compravendita del 24/10/2008 per notaio Resta Vincenzo, rep 160870/24242, trascritto il 31/10/2008 ai nn.46362/32824 e succ. nota di rettifica, trascritta il 07/11/2008, ai nn. 47463/33520, [REDACTED]

Ai suddetti sigg. [REDACTED] il terreno è pervenuto, ciascuno per la quota i ½, per atto di divisione del 07/07/2006, per notaio Mancuso Rocco, rep. N 1759/8572, trascritto l'11/07/2006, ai nn.27531/19742, da comproprietà con [REDACTED]

Ai suddetti [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di successione di [REDACTED] deceduto il 13/01/2005, den.97, vol 27, del 11/05/2005, devoluta per legge, trascritta 08/05/2006, ai nn. 17299/12412.

Risulta trascritto 11/07/2006 nn. 27529/19740, atto di accettazione tacita d'eredità del 07/07/2006 Rep. 17259/8572 per notaio Mancuso, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi.

Al suddetto [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di divisione del 03/04/1969 per notaio Francesco Buonerba, trascritto il 02/05/1969 ai nn. 25900/22531, da comproprietà con i sigg. [REDACTED]

#### 7.PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione terreni

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1 di complessivi H 01.51.60

L'uliveto, oggetto di vendita di complessivi mq 15.160,00, ricade in zona agricola E/1.

Il terreno è intercluso. L'accesso avviene da altra proprietà con diritto di passaggio, collegata alla stradina non asfaltata, traversa della strada Prov San Pietro in Lama – Copertino .

Sul terreno, privo di impianto d'irrigazione, vi sono alberi di ulivo in condizioni manutentive mediocri.

Foglio 5 particella 11 uliveto cl.2 are 69.94 Redd. dom. 21.67 Redd.agr.19.87

Foglio 5 particella 113 uliveto cl.2 are 81.66 Redd. dom. 25.30 Redd.agr.23.20

Il terreno, costituito dalle due particelle contigue, nel suo insieme confina con:

p.lla 112 (da cui si accede con diritto di passaggio), p.lla 74 p.lla 122, p.lla 121 e p.lla 8.

| Destinazione     | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|------------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
| Deposito abusivo |            |        |            |             |            |

#### Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale -----  
 Solai (struttura): tipologia: -----  
 Copertura (struttura): tipologia: -----  
 Scale (struttura): tipologia: -----  
 Balconi (struttura): materiale: -----

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: -----  
 Infissi interni (componente edilizia): tipologia: -----  
 Pavim. interna (componente edilizia): materiale: -----  
 Portone di ingresso - recinzione (componente edilizia): tipologia -----  
 Elettrico (impianto): tipologia: -----  
 Fognatura (impianto): tipologia: -----  
 Idrico (impianto): tipologia: -----  
 Riscaldamento: tipologia : -----

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico - comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile       | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|----------------|---------|---------------|----------------|
| Uliveto        | A       | € 25000,00    | €25000,00      |
| Mq. 15.160     | corpo   |               |                |
| <i>Totali:</i> |         | € 25000,00    | € 25000,00     |

### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore intero 'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 21.250,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch. Maria Carla Micelli

**TERRENI AGRICOLI in zona urbana**  
**In LEQUILE – LECCE –**  
**Lotto 11**  
**F4 p.lla 318 325 329**

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

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un terreno agricolo recintato (zona F.1), sito in Via Sant'Anna, LEQUILE,

L'intera estensione oggetto di vendita è costituita dalle p.lle 318, 325 e 329 di complessivi mq 5.052,00, ubicata in zona agricola F/1, con I. ff. di 0.03 mc/mq (con lotto minimo d'intervento pari a mq 5.000)

Il terreno, recintato su tutti i lati con muratura in conci di tufo di circa m.2 di altezza, si affaccia direttamente su via Sant'Anna, strada urbana caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo residenziale, in prossimità del confine tra il Comune di Lequile e quello di San Pietro in Lama.

All'interno il terreno non è coltivato.

Al Comune di Lequile risulta presentato un permesso di costruire n°44 del 21/10/2015, SCADUTO, relativo alla realizzazione di una casa agricola di complessivi mc 151,56

Identificato all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni :

Foglio 4 particella 318 orto cl.1 are 00.66 Redd. dom. 1.19 Redd.agr.0.68  
Foglio 4 particella 325 vigneto. cl.1 are 26.88 Redd. dom. 55.53 Redd.agr.24.99  
Foglio 4 particella 329 semin. cl.1 are 22.98 Redd. dom. 14.24 Redd.agr.5.93

Le particelle , nel loro insieme confinano con:

Via Sant'Anna, p.lla 198, p.lla 187, p.lla 324, p.lla 319, p.lla 328, p.lla 330

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area agricola /con forti caratteri urbani

La zona è provvista opere di urbanizzazione (strade con marciapiede/ illuminazione / acqua /fogna)

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: nel raggio massimo di k.m 1,5

**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 grava su detto immobile + altri:*

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. **Grava su F4 - p.lla 325**  
Iscrizione n° 37634/3044 del 13/11/2012 nascente da ipoteca legale del 08/11/2012 ruolo esattoriale n°212/5912 - a favore di [redacted] sede Roma (domiciliata a Lecce Via D.Birago 60/A) .  
Sorte capitale € 100.666,57 Ipoteca e 201.333,14  
**Grava su F.4 p.lle 318, 325 e 329**  
Iscrizione n°35711/3971 del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.  
Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00 .  
Trascrizione n° 6257 del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] € 1.077346,03
- 4.2.2. **Pignoramenti:**  
**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [redacted] n°6257/4670.**
- 4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**
- 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**  
Diffformità riscontrate:
- 4.3.2. **Conformità catastale:**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alla [redacted]

**Precedenti proprietari**

**6.2 F.4 p.lle 318, 325 e 329**

Il terreno è pervenuto con atto di compravendita del 04/01/2006 per notaio Resta Vincenzo, rep 156432/22723, trascritto il 13/01/2006 ai nn.1604/1274, da [redacted]

Al suddetto [redacted] era pervenuto con atto di divisione del 26/09/1999, rep. 111480 per notaio Positano Alfredo trascritto 20/10/1999 ai nn. 33122/24288 da comproprietà con [redacted]

Ai suddetti germani , il terreno era pervenuto per successione in morte di [redacted] den .94 vol.198 Uff. Reg.Lecce , devoluta per legge , trascritta 01/04/1985 ai nn. 11825/10644.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE SCADUTO

| Descrizione terreni |
|---------------------|
|---------------------|

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un terreno agricolo recintato (zona F.1), sito in Via Sant'Anna, LEQUILE,

L'intera estensione oggetto di vendita è costituita dalle p.lle 318, 325 e 329, di complessivi mq 5.052,00 ubicate in zona agricola F/1 con I. ff. di 0.03 mc/mq (con lotto minimo d'intervento edilizio pari a mq 5.000)

Il terreno, recintato su tutti i lati con muratura in conci di tufo di circa m.2 di altezza, si affaccia direttamente su via Sant'Anna, strada urbana caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo residenziale, in prossimità del confine tra il Comune di Lequile e quello di San Pietro in Lama.

All'interno il terreno non è coltivato in alcun modo

Al Comune di Lequile risulta presentato il permesso di costruire n°44 del 21/10/2015, SCADUTO, relativo alla realizzazione di una casa agricola di complessivi mc 151,56

Identificato all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni :

Foglio 4 particella 318 orto cl.1 are 00.66 Redd. dom. 1.19 Redd.agr.0.68  
 Foglio 4 particella 325 vigneto. cl.1 are 26.88 Redd. dom. 55.53 Redd.agr.24.99  
 Foglio 4 particella 329 semin. cl.1 are 22.98 Redd. dom. 14.24 Redd.agr.5.93

**Le particelle , nel loro insieme confinano con:**

Via Sant'Anna, p.lla 198, p.lla 187, p.lla 324, p.lla 319, p.lla 328, p.lla 330

| Destinazione<br>Deposito abusivo | Sup. Coeff.<br>Lorda | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|----------------------------------|----------------------|------------|-------------|------------|
|----------------------------------|----------------------|------------|-------------|------------|

#### Caratteristiche descrittive:

|  |             |          |
|--|-------------|----------|
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>                        | materiale   | -----    |
| <i>Solai (struttura):</i>                                      | tipologia:  | -----    |
| <i>Copertura (struttura):</i>                                  | tipologia:  | -----    |
| <i>Scale (struttura):</i>                                      | tipologia:  | -----    |
| <i>Balconi (struttura):</i>                                    | materiale:  | -----    |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>                  | tipologia:  | -----    |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>                  | tipologia:  | -----    |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>                   | materiale:  | -----    |
| <i>Portone di ingresso – recinzione (componente edilizia):</i> | tipologia   | -----    |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                                   | tipologia:  | -----    |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                                   | tipologia:  | -----    |
| <i>Idrico (impianto):</i>                                      | tipologia:  | cisterna |
| <i>Riscaldamento:</i>  | tipologia : | -----    |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche sopra descritte, è pervenuta alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione



Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di Lequile -

**8.3.Valutazioni delle superfici**

| Immobile             | Superf.    | Valore intero | Valore diritto |
|----------------------|------------|---------------|----------------|
| Terreni-<br>Mq. 5052 | A<br>corpo | € 60.000,00   | € 60.000,00    |
| <i>Totale:</i>       |            | € 60.000,00   | € 60.000,00    |

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 9.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-----

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

-----

**8.5.Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 51.000,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch.Maria Carla Micelli

**ULIVETO su strada comunale  
in San Pietro in Lama – LECCE –  
Lotto 12  
F.11 p.lla 69**

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

- A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1 di complessivi are 47.80

L'uliveto, oggetto di vendita di complessivi mq 4.780,00, ricade in zona agricola E/1.

L'accesso avviene da strada sterrata traversa di Via del Pozzino.

Sul terreno i sono presenti alberi di ulivo in condizioni manutentive scadenti e bisognevoli di manutenzione.

Identificato in catasto:

proprietaria;

Foglio 11 p.lla 69 uliveto cl.2 are 47.804 Redd. dom. 14.81 Redd.agr.13.58

Il terreno confina con:

strada com. den. Mass.Nuova (traversa di via del Pozzino), p.lla 33, p.lla 237 e p.lla 39.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: TERRENI AGRICOLI con uliveti

Caratteristiche zone limitrofe: Strada e terreni agricoli coltivati -

Nella immediate vicinanze della zona presenti alcune opere di urbanizzazione primaria

Principali collegamenti pubblici (Km) /

Servizi offerti dalla zona: ----- strada asfaltata

**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 grava su detto immobile + altri:*
- 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. **Iscrizione n°35711/3971 del 14/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9203 del 27/10/2015 Tribunale di Lecce a favore di [redacted] per l'importo di sorte capitale di € 58.000,00- Ipoteca €120.000,00.**  
**Iscrizione n°37399/4116 del 23/12/2015 da decreto ingiuntivo n°9204 del 27/10/2015 a favore di [redacted] capitale per l'importo di sorte capitale € 136.746,00 - Ipoteca € 160.000,00.**  
**Trascrizione n° 6257 del 08/03/2016 da verbale di pignoramento n°550 del 18/02/2016 a favore di [redacted] € 1.077346,03**
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
**Atto di pignoramento del 18/02/2016 trascritto 08/03/2016 a favore di [redacted] n°6257/4670.**
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: \*\*\*\*\*  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
 scadute al momento della perizia: \*\*\*\*\*  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: \*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Le particelle risultano all'attualità intestate per 1000/1000 alla [REDACTED]

**Precedenti proprietari**

**6.2 F.11- p.lla 69** Il terreno è pervenuto con atto di compravendita del 28/11/2015 per notaio Resta [REDACTED] zo, rep 155960/22644, trascritto il 06/12/2015 ai nn.4763233299, [REDACTED]

Alla suddetta sig. [REDACTED] il terreno è pervenuto, per l'intera quota, per atto di divisione del 16/03/1966 per notaio Mancuso Domenico, trascritto 09/04/1966 ai nn 21685/20098 da comproprietà con i [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione terreni

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1 di complessivi are 47.80  
 L'uliveto, oggetto di vendita di complessivi mq 4.780,00, ricade in zona agricola E/1.  
 L'accesso avviene da strada sterrata traversa di Via del Pozzino.  
 Sul terreno i sono presenti alberi di ulivo in condizioni manutentive scadenti e bisognevoli di manutenzione.  
 Identificato in catasto: [REDACTED]  
 Foglio 11 p.lla 69 uliveto cl.2 are 47.804 Redd. dom. 14.81 Redd.agr.13.58  
 Il terreno confina con:  
 strada com. den. Mass.Nuova (traversa di via del Pozzino), p.lla 33, p.lla 237 e p.lla 39.

| Destinazione<br>Deposito abusivo | Sup. Coeff.<br>Lorda | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|----------------------------------|----------------------|------------|-------------|------------|
|----------------------------------|----------------------|------------|-------------|------------|

**Caratteristiche descrittive:**

*Strutture verticali (struttura):* materiale -----  
*Solai (struttura):* tipologia: -----  
*Copertura (struttura):* tipologia: -----  
*Scale (struttura):* tipologia: -----  
*Balconi (struttura):* materiale: -----  
*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: -----

|  |                   |
|--|-------------------|
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>                  | tipologia: -----  |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>                   | materiale: -----  |
| <i>Portone di ingresso – recinzione (componente edilizia):</i> | tipologia -----   |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                                   | tipologia: -----  |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                                   | tipologia: -----  |
| <i>Idrico (impianto):</i>                                      | tipologia: -----  |
| <i>Riscaldamento:</i>  | tipologia : ----- |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il metodo sintetico – comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto - Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Settore Urbanistica Comune di San Pietro in Lama, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: di San Pietro in Lama -

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile       | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|----------------|---------|---------------|----------------|
| Uliveto        | A       | € 8.000,00    | € 8000,00      |
| Mq. 4.780      | corpo   |               |                |
| <i>Totali:</i> |         | € 8000,00     | € 8000,00      |

### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-----

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

-----

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore intero 'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 6800,00

giovedì, 18 dicembre 2017

il perito  
Arch. Maria Carla Micelli



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 652/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Carolina Elia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2016

creata con Tribù Office 6

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

**MARIO SARNO**

CF:SRNMRA73S18E506X

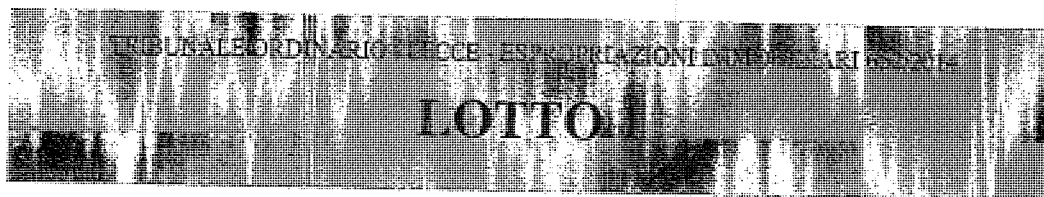
con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 0832302818

fax: 0832302818

email: mario.sarno@live.it

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - SEZIONE ESpropriAZIONI IMMOBILIARI - N. 652/2014



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a SAN PIETRO IN LAMA via Pozzino 9, della superficie commerciale di 257,34 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].  
Immobile sito nella zona sud del Comune di San Pietro in Lama, in un'area periferico-residenziale, a prevalente edificazione a villini e residenze a due piani, ed aree a verde.

E' costituito da villa a piano terreno, con veranda coperta, annesso giardino con aree pavimentate e aree a verde, e garage-deposito al piano interrato, con un'estensione totale del lotto pari a mq.1.802,00.

Confina ad ovest con via Pozzino, da cui, tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, si accede al giardino e quindi alla villa; a nord-ovest con via Palermo, a nord-est con via Salvo D'Acquisto, e lungo i lati est e sud con altra proprietà (p.lla 665).

La villa consta di un nucleo originario e di una parte di recente annessione.

Il primo è costituito da un corpo di fabbrica preesistente, un fabbricato rurale costituito catastalmente il 03/05/2001 (costituzione n.1526.1/2001), avente una superficie lorda di mq.123,47. Costruito in aderenza sul confine ovest del lotto, lungo la via Pozzino e posto ad una distanza di circa 5,00 m. dal confine sud del lotto stesso, il fabbricato si affaccia a nord e a sud sul giardino interno di esclusiva proprietà, da cui è garantito l'accesso diretto. Si compone di soggiorno, letto, studio e due bagni con relativi disimpegni ed ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

La seconda parte consta di un ampliamento di mq.110,53. posto al di sotto di una veranda coperta realizzata con Concessione Edilizia n.2 del 18/01/2000, che non risulta autorizzato.

L'ampliamento è strettamente collegato al nucleo originario lungo il confine est di quest'ultimo e si affaccia sui rimanenti tre lati sul giardino interno di esclusiva proprietà, nonché, lungo i lati nord ed est, su due patii coperti aventi struttura in pilastri e copertura in tegole di laterizio, anch'essi non autorizzati.

Il volume realizzato si suddivide internamente in: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, n.2 letto, un bagno direttamente accessibile da una stanza da letto, un bagno-lavanderia e un disimpegno ed ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

Della veranda coperta autorizzata rimane una superficie di mq.43,75.

La villa è inoltre provvista di un ampio piano interrato adibito a garage e deposito di mq.154,28, posto al di sotto dell'intera superficie autorizzata della veranda coperta ed accessibile tramite una rampa posta all'interno del giardino, in linea con l'accesso carrabile dalla via Pozzino.

Nel giardino, in aderenza con i muri di delimitazione del lotto è presente lungo il confine sud-est un vano tecnico della superficie lorda di mq.15,93 non autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 9 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE VIC GROTTELLE-POZZINO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 protocollo n. 131748 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1526.1/2001)
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1802,

intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.  
box doppio, sviluppa una superficie commerciale di 38,57 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 9 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 138 mq, rendita 206,69 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE VIC GROTTELLE-POZZINO SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 protocollo n. 131748 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1526.1/2001)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 257,34 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 38,57 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 189.265,70          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 160.875,85          |
| Data della valutazione:  | 30/11/2016            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 09/12/2004 a firma di Notaio Vincenzo Resta ai nn. 151909 di Repertorio di repertorio, iscritta il 10/12/2004 ai nn. Reg. Gen. 48248 Reg. Part. 6733, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], in qualità di terza datrice di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 175.000,00 euro.





Repertorio di repertorio, trascritto il 13/11/1998 a Lecce ai nn. Reg. Gen. 33673 Reg. Part. 26182, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale, presentata il 19/02/1999 con il n. 1007 di protocollo, rilasciata il 18/01/2000, agibilità non ancora rilasciata

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera Approvato definitivamente dal Consiglio Comunale il 31/07/2012, l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI - VINCOLO IDROGEOLOGICO-PAI (A.P. - M.P. - B.P.). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 4.69 - ZONE E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e della vite, che costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo da salvaguardare, e da altre colture arboree e a seminativo. 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 trasformazioni culturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione dello loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Gli interventi diretti, riferiti ad una superficie minima di intervento (SF) di 10.000 mq, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 1. Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per piccoli allevamenti zootecnici: a) Indice di fabbricabilità fondiario IFF = 0,05 mc/mq b) Altezza massima H.max = 7,50 m 2. Per la residenza a servizio dell'azienda agricola: a) Indice di fabbricabilità fondiario, con volume massimo di mc 500 per azienda agricola in unico edificio IFF = 0,03 mc/mq b) Altezza massima H.max = 4,00 m. Gli edifici di cui ai precedenti punti 1) e 2) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.U.G. e nelle presenti norme, con un minimo di m. 10,00 dal ciglio delle strade interpoderali. Non sono ammesse costruzioni in aderenza o su confini di proprietà. La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento edilizio non potrà essere inferiore ad un ettaro, in un unico fondo costituito da una o più particelle confinanti. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente, secondo quanto previsto. E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IFF = 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 o associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22.05.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali d'interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., si applicano le norme del Piano Paesaggistico vigente al momento della proposta di trasformazione del territorio. E' consentita la costruzione di serre su lotti di terreno con superficie minima di 4000 mq con un rapporto di copertura non superiore al 75%. La costruzione delle serre è disciplinata dalle norme del Regolamento Edilizio. E consentita la costruzione di un locale per la lavorazione e conservazione dei prodotti ricavati dalle colture in serra con i seguenti indici e parametri: - Indice di fabbricabilità fondiario IFF = 0,03 mc/mq - Numero dei piani N.P. = 1 (solo p.t.) - Altezza massima H.max = 4,00 m Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione. Per gli interventi su fabbricati preesistenti, non è necessario il lotto minimo di intervento. Qualora gli edifici esistenti superino il volume consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la installazione di servizi igienici e tecnologici, l'ampliamento "una tantum" della superficie utile (SU) nella misura massima del 10 % della superficie utile (SU) preesistente. In merito al PAI, qualsiasi intervento che interesserà zone, lambite, anche marginalmente, da bassa, media o alta pericolosità

idraulica, sarà soggetto a parere preventivo da parte dell'AdB. Il lotto è sottoposto a Vincolo Idrogeologico secondo le categorie: Alta Pericolosità (A.P.) per una piccola parte posta ad est, Media Pericolosità (M.P.) per gran della sua estensione, e Bassa Pericolosità (B.P.) per una residua porzione posta al confine sud-ovest; pertanto qualsiasi intervento sarà soggetto a parere preventivo da parte dell'Autorità di Bacino (A.d.B.).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato originario: difforme disposizione delle tramezzature interne e delle destinazioni d'uso di alcuni vani oltre a spostamento di finestra sul prospetto a sud. (normativa di riferimento: P.U.G. vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. come da Art. 37 del D.P.R. 380/2001 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria minima: €516,00
- diritti di segreteria per presentazione S.C.I.A.: €50,00
- spese tecniche: €600,00

#### CRITICITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale deposito e box auto: difformità e assenza delle tramezzature interne e relative compartimentazioni prescritte nella concessione edilizia. Rampa di accesso avente larghezza superiore alle prescrizione (m.3,00) della Concessione Edilizia. (normativa di riferimento: P.U.G. vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. come da Art. 37 del D.P.R. 380/2001 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria minima: €516,00
- diritti di segreteria per presentazione S.C.I.A.: €50,00
- spese tecniche: €500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato originario (F. 6 P.IIa 9 Sub. 1 Cat. A/3 Piano T): difformità planimetrica con assenza di tramezzature interne ed errata indicazione delle destinazioni d'uso di alcuni vani oltre a spostamento di finestra sul prospetto a sud, ed inserimento di un ripostiglio esterno sul confine lungo la via Pozzino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello D.O.C.F.A. all'Agenzia del Territorio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale inclusi diritti: €500,00

La planimetria catastale non riporta l'ampliamento volumetrico al di sotto della veranda coperta, le

tettoie esterne ed il volume tecnico presente nel giardino, riscontrate nello stato dei luoghi e realizzate in assenza di autorizzazione.

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale relativa al F. 6 P.lla 9 Sub. 2 Cat. C/2 Piano S1 presenta un difetto di rasterizzazione, per cui necessità una correzione ad opera dell'ufficio preposto.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento volumetrico al di sotto della veranda coperta per una superficie pari a mq.110,53 realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto da ritenersi abusivo; si riscontra difformità nella realizzazione di paramenti murari in continuità con il fabbricato originario lungo il lato ad est, e di tramezzature interne per la suddivisione in vani (nello specifico: ingresso, n.2 letto, disimpegno, n.2 servizi igienici, cucina e zona pranzo-soggiorno), il tutto all'interno del perimetro del solaio di copertura della terrazza autorizzata. La sanabilità del predetto abuso non è realizzabile in quanto la stessa implica il superamento dei parametri urbanistici previsti. Ai fini della presente consulenza, lo scrivente prevede la demolizione delle murature abusivamente realizzate e di superficie pari a mq.93,76 per quanto riguarda le tramezzature interne, e di mc.33,26 per quanto riguarda le murature perimetrali. I costi di demolizione incluso il trasporto a discarica ed il relativo smaltimento vengono determinati sulla base delle suddette quantità ed avendo come riferimento il Listino Prezzi Regionale per le Opere Pubbliche della Regione Puglia (edizione 2012), ed in particolare le voci E.02.05.a, E.02.08.b, E.01.27, E.01.30.b. (normativa di riferimento: P.U.G. vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri totali di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento: €6.000,00
- Spese tecniche: €1.200,00

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in contiguità con la veranda coperta sono state realizzate due tettoie, la prima lungo il lato nord e in continuità con il nucleo originario e la seconda lungo il lato est, in parte adiacente alla veranda coperta e in parte al volume aggiunto, verso il soggiorno-pranzo e la cucina, per una superficie totale di circa 122 mq. Entrambe sono realizzate con struttura in pilastri su cui poggiano delle coperture a falda singola in tegole di laterizio con intradosso ligneo. Data l'assenza di autorizzazione edilizia per la realizzazione delle suddette tettoie, le stesse sono da ritenersi abusive. La sanabilità del predetto abuso non è realizzabile in quanto la stessa implica il superamento dei parametri urbanistici previsti. Ai fini della presente consulenza, lo scrivente prevede la demolizione delle tettoie abusivamente realizzate e di superficie totale pari a circa 122 mq. I costi di demolizione incluso il trasporto a discarica ed il relativo smaltimento vengono determinati sulla base della suddetta quantità ed avendo come riferimento il Listino Prezzi Regionale per le Opere Pubbliche della Regione Puglia (edizione 2012), ed in particolare le voci E.02.04.a, E.02.17, E.01.27, E.01.30.c, E.01.30.f. (normativa di riferimento: P.U.G. vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri totali di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento: €5.420,00
- Spese tecniche: €800,00

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vano tecnico non autorizzato e sito nel giardino in aderenza con i muri di delimitazione del lotto, lungo il confine sud-est, realizzato con struttura portante in muratura e copertura a falda singola in legno e tegole di laterizio, della superficie lorda di mq.15,93. La sanabilità del predetto manufatto non è realizzabile in quanto la stessa implica il superamento dei

parametri urbanistici previsti. Ai fini della presente consulenza, lo scrivente prevede la demolizione del volume tecnico. I costi di demolizione incluso il trasporto a discarica ed il relativo smaltimento vengono determinati avendo come riferimento il Listino Prezzi Regionale per le Opere Pubbliche della Regione Puglia (edizione 2012), ed in particolare le voci E.02.05.a, E.02.17, E.01.27, E.01.30.b, E.01.30.c. (normativa di riferimento: P.U.G. vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri totali di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento: €1.220,00
- Spese tecniche: €500,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



**villa singola** a SAN PIETRO IN LAMA via Pozzino 9, della superficie commerciale di 257,34 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ██████████

Immobile sito nella zona sud del Comune di San Pietro in Lama, in un'area periferico-residenziale, a prevalente edificazione a villini e residenze a due piani, ed aree a verde.

E' costituito da villa a piano terreno, con veranda coperta, annesso giardino con aree pavimentate e aree a verde, e garage-deposito al piano interrato, con un'estensione totale del lotto pari a mq.1.802,00.

Confina ad ovest con via Pozzino, da cui, tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, si accede al giardino e quindi alla villa; a nord-ovest con via Palermo, a nord-est con via Salvo D'Acquisto, e lungo i lati est e sud con altra proprietà (p.lla 665).

La villa consta di un nucleo originario e di una parte di recente annessione.

Il primo è costituito da un corpo di fabbrica preesistente, un fabbricato rurale costituito catastalmente il 03/05/2001 (costituzione n.1526.1/2001), avente una superficie lorda di mq.123,47. Costruito in aderenza sul confine ovest del lotto, lungo la via Pozzino e posto ad una distanza di circa 5,00 m. dal confine sud del lotto stesso, il fabbricato si affaccia a nord e a sud sul giardino interno di esclusiva proprietà, da cui è garantito l'accesso diretto. Si compone di soggiorno, letto, studio e due bagni con relativi disimpegno ed ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

La seconda parte consta di un ampliamento di mq.110,53. posto al di sotto di una veranda coperta realizzata con Concessione Edilizia n.2 del 18/01/2000, che non risulta autorizzato.

L'ampliamento è strettamente collegato al nucleo originario lungo il confine est di quest'ultimo e si affaccia sui rimanenti tre lati sul giardino interno di esclusiva proprietà, nonché, lungo i lati nord ed est, su due patii coperti aventi struttura in pilastri e copertura in tegole di laterizio, anch'essi non autorizzati.

Il volume realizzato si suddivide internamente in: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, n.2 letto, un bagno direttamente accessibile da una stanza da letto, un bagno-lavanderia e un disimpegno ed ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

Della veranda coperta autorizzata rimane una superficie di mq.43,75.

La villa è inoltre provvista di un ampio piano interrato adibito a garage e deposito di mq.154,28, posto al di sotto dell'intera superficie autorizzata della veranda coperta ed accessibile tramite una rampa posta all'interno del giardino, in linea con l'accesso carrabile dalla via Pozzino.

Nel giardino, in aderenza con i muri di delimitazione del lotto è presente lungo il confine sud-est un vano tecnico della superficie lorda di mq.15,93 non autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 9 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE VIC GROTTELLE-POZZINO SNC, piano: T, intestato [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 protocollo n. 131748 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1526.1/2001)
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1802, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |             |          |
|---------------------------------|-------------|----------|
| livello di piano:               | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione:                    | ottima      | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità:                     | ottima      | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità:                   | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici:               | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | ottimo      | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi:                        | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in una villa con veranda coperta, giardino e garage/deposito, e si compone volumetricamente di un nucleo originario e di un ampliamento posto al di sotto della veranda coperta realizzata con Concessione Edilizia n.2 del 18/01/2000, e che invece non risulta autorizzato.

L'accesso dalla strada è consentito per mezzo di due cancelli, pedonale e carrabile, su via Pozzino.

Il nucleo originario, avente superficie lorda di mq.123,47, si attesta in aderenza al confine ovest del lotto lungo la Pozzino, con affacci verso la stessa via e verso il giardino di esclusiva proprietà e si compone di soggiorno (mq.46,39), studio (mq.18,71), letto (mq.18,64), due bagni (rispettivamente di mq.6,26 e di mq.4,09) e due disimpegni (rispettivamente di mq.6,08 e di mq.2,67). Dallo studio una porta finestra consente l'accesso diretto al giardino lungo il lato nord del fabbricato.

L'ampliamento è posto in aderenza al lato est del nucleo originario, occupa una superficie lorda di mq.110,53 e si compone di ingresso (mq.7,77), soggiorno-pranzo (mq.38,24), cucina (mq.7,41), due letto (rispettivamente di mq.16,49 e di mq.14,26), un bagno (mq.3,56) in diretta comunicazione con una stanza da letto, un bagno-lavanderia (mq.4,20), e un disimpegno (mq.5,81).

In entrambi i volumi l'altezza interna è di circa 3,10 m. con solai piani.

La rimanente porzione della veranda coperta è di mq.43,75, con un'altezza all'intradosso di circa 3,10 m.

In contiguità con la veranda sono state realizzate due tettoie in assenza di autorizzazione, la prima lungo il lato nord e in continuità con il nucleo originario e la seconda lungo il lato est, in parte adiacente alla veranda coperta e in parte al volume aggiunto, verso il soggiorno-pranzo e la cucina. Entrambe queste tettoie sono realizzate con struttura in pilastri su cui si poggiano delle coperture a falda in tegole di laterizio con intradosso ligneo.

Il giardino si compone di aree piantumate e di aree pavimentate, per una superficie totale di mq.1.524,25. Al suo interno, staccato dai volumi principali, è inoltre presente in angolo lungo il confine sud-est, un locale tecnico con copertura a falda singola della superficie lorda di mq.15,93 non autorizzato.

Dal giardino, a mezzo di una rampa carrabile con scaletta pedonale lungo il lato destro posta in corrispondenza con l'accesso carrabile dalla via Pozzino, si accede al box doppio - deposito posto a piano interrato e avente superficie lorda di mq.154,28 ed altezza interna di m.3,57; realizzato a seguito di Concessione Edilizia n.2 del 18/01/2000 il locale si colloca al di sotto dell'intera superficie autorizzata della veranda coperta posta a piano terreno ed è provvisto di una intercapedine aerata a ridosso del lato sud e corrispondente alla porzione di giardino posta sul retro dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

|   |       |
|---|-------|
| <i>cancello</i> : realizzato in ferro zincato verniciato con apertura elettrica | ★★★☆☆ |
| <i>infissi esterni</i> : porte finestre e finestre realizzati in legno          | ★★★★★ |
| <i>portone di ingresso</i> : realizzato in legno                                | ★★★★★ |
| <i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato            | ★★★★★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : scuri finestre realizzate in legno          | ★★★★★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres porcellanato                 | ★★★★★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra                            | ★★★★★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato                 | ★★★★★ |

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione   | consistenza     |   | indice |   | commerciale   |
|---|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Villa   | 123,47          | x | 100 %  | = | 123,47        |
| Veranda coperta   | 154,28          | x | 35 %   | = | 54,00         |
| Giardino di esclusiva proprietà (superficie fino al quintuplo della superficie principale)      | 617,35          | x | 10 %   | = | 61,74         |
| Giardino di esclusiva proprietà (superficie eccedente il quintuplo della superficie principale) | 906,90          | x | 2 %    | = | 18,14         |
| <b>Totale:</b>  | <b>1.802,00</b> |   |        |   | <b>257,34</b> |

#### ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **38,57 Mq.**  
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 9 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 138 mq, rendita 206,69 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE VIC GROTTELLE-POZZINO SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 protocollo n. 131748 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1526.1/2001)

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare l'ultima valutazione disponibile si riferisce al primo semestre 2016.

Per le Ville e Villini poste nella fascia/zona Centrale/INTERO CENTRO ABITATO, ESPANSIONI PERIFERICHE E ZONA PRODUTTIVA (codice di zona B2), con uno stato conservativo NORMALE, la quotazione va da un minimo di 570 euro/mq ad un massimo di 740 euro/mq.

Confrontando questo dato con i dati acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù dello stato conservativo e delle finiture dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 700 euro/mq, inteso come valore intermedio tra i valori massimo e medio di mercato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **207.137,70**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 207.137,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 207.137,70**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Pietro in Lama, ed inoltre: osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

CATASTO REGIONALE DELLA REGIONE PUGLIA - SEZIONE DI LECCE - FOLIO 6 - PARTICELLA 9 SUB. 2

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

| ID | descrizione   | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|---------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | villa singola | 257,34      | 38,57           | 207.137,70          | 207.137,70          |
|    |               |             |                 | <b>207.137,70 €</b> | <b>207.137,70 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 17.872,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 189.265,70

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: € 28.389,86

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 160.875,85

data 30/11/2016

il tecnico incaricato  
MARIO SARNO