

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000383/19

Giudice Dr. **PAOLO MORONI**

**ELABORATO PERITALE**  
**AGGIORNAMENTO LOTTO N.1 E LOTTO N.4**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3281*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3281*  
*C.F. LPRMRC84M28D8620- P.iva 04387220751*

*con studio in Lequile (Lecce) via Michelangelo, 45*

*cellulare: 3805165013*

*email: marco.luperto@ingpec.eu*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera)  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Centro Ippico sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto da lotto adibito a centro ippico composto da terreni e fabbricati: blocco servizi igienici, box isolamento per cavalli, campo di equitazione con una torretta in legno per eventuali commissari di gara, box per ricovero cavalli, una concimaia e il terreno di pertinenza. Si accede al suddetto centro ippico da SP 25 (Castri-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo A (ufficio-segreteria). Il blocco servizi igienici e locale tecnico è stato realizzato con struttura in muratura e copertura piana in latero-cemento, i box isolamento sono realizzati sempre con struttura in muratura e copertura in legno lamellare. Il primo blocco di servizi igienici è composto da un anti-bagno comune e da numero due bagni. In aderenza a tale primo blocco troviamo una scala di collegamento tra lo scoperto del piano terra e copertura della stecca. La scala ha una struttura in ferro ed una copertura in legno. Il secondo blocco di servizi igienici è realizzato in continuità con la scala in ferro ed è composto da un anti-bagno e bagno uomini, anti-bagno e bagno donne. Accanto al blocco servizi igienici è collocato il vano tecnico caratterizzato da copertura in latero-cemento ed infine numero 6 box isolamento. Prospiciente la stecca sopra descritta troviamo un grande portico con struttura in legno.

Sul medesimo lotto insiste un corpo di fabbrica dove sono stati realizzati n°20 box per ricovero cavalli e sono caratterizzati da una struttura in muratura di tamponamento e copertura con capriate in legno. Ad ogni box corrisponde un padok scoperto. Nell'avancorpo sono posizionati n°2 blocchi per i servizi igienici composto ognuno di esso con anti-bagno e bagni. Sul retro del corpo di fabbrica è realizzato un portico in legno, un piccolo ripostiglio ed un locale destinato a selleria realizzati interamente con struttura in legno.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12000**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 10 mappale 1278 categoria D/6, rendita: Euro 4.182,00.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto da fabbricato di un solo piano fuori terra. L'immobile è composto da vani due così suddivisi: segreteria e uffici. Le coperture sono del tipo voltate.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo A che ha accesso da SP 25 (Castri-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **55,70**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 10 mappale 981 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 55 mq, consistenza 39 mq, posto al piano Terra, rendita: Euro 58,41.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 1145-1146-981 foglio 10 nel Comune di Castrì di Lecce a firma di Dott. Antonio Antonica segretario Comunale del Comune di Castrì di Lecce in data 18/10/2011 ai nn. 115/2011 in data 21/11/2011 ai nn. 39792/28025.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Comune di Castrì di Lecce del 18/10/2011 rep. n. 115/2011 trascritto il 21/11/2011 ai nn. 39792/28025 a favore Comune di Castrì di Lecce con sede in Castrì di Lecce cod. fisc. 80011350750, contro C. [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili fg.10 part.lle 1145 - 1146 - 981..

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**, contro [REDACTED]

Iscrizione n. 34377/4111 del 04/11/2016 ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo n. 1328/5916 del 03/11/2016.

A favore: Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma cod. fisc. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Dalmazio Birago 60/A - Lecce).

Contro: [REDACTED] nata a Lecce il 15/04/1966 cod. fisc. [REDACTED]

- Debito di euro 116.564,54 - Ipoteca di euro 233.129,08 gravante per 1/2 della piena proprietà sull'immobile fg. 10 part. 1278.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n.2530/2018 a favore di **UNICREDIT SPA**, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.35053/4265 del 30/10/2018 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018.

A favore: Unicredit SPA con sede in Milano cod. fisc. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante per 1/2 della proprietà sugli immobili fg.10 part1278-981, fg.42 part. 527/3 - 527/2.



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di UNICREDIT SPA, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: Unicredit SPA con sede in Milano cod. fisc. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] Lecce (LE) il [REDACTED] cod.

fisc. [REDACTED] nato il [REDACTED] a Lecce cod.

fisc. [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di Unicredit SPA contro

[REDACTED] e [REDACTED] a firma di

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Di Lecce in data 30/07/2019.

TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce

A favore: Unicredit SPA con sede in Milano cod. fisc. 00348170101

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] cod.

fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED]

- fg. 10 part. 1278 - 981, fg. 42 part. 527/3 - 527/2 per 1/2 ciascuno della piena proprietà su [REDACTED] e [REDACTED]

- fg. 10 part. 43, fg. 9 part. lle 254-108-109, fg. 10 part. lle 306-854-979-1284-1285-1286 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED]

- fg. 5 part. 896 per 1/1 della piena proprietà su [REDACTED].

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il primo blocco servizi igienici (confinanti con segreteria) sono stati modificati nelle dimensioni;

- tra il suddetto blocco ed il secondo blocco è stata ricavata una scala aperta in modo da collegare il piano terra con il piano delle coperture;

- nel locale tecnico non risulta realizzata la tamponatura di accesso a tale locale;

- il fienile non è stato realizzato e sono stati realizzati n.6 box isolamento;

- tutta la stecca sopra descritta è stata realizzata con una larghezza minore di quella autorizzata, ed anche in lunghezza risulta minore di quella autorizzata.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche ed oneri: € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un vano in legno utilizzato come "selleria" nella parte posteriore del box per ricovero cavalli;
- realizzazione di un piccolo vano in legno utilizzato come deposito nella parte posteriore del box per ricovero cavalli;
- realizzazione di una torretta in legno sul perimetro del campo di equitazione e sottostante vano;
- parte del secondo campo di equitazione ricadente su altro lotto.

Il tutto sopra descritto dovrà essere demolito

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche: € 3.000,00

Lavori e oneri: € 11.000,00

Oneri totali: € 14.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi della prima stecca, blocco servizi igienici, box isolamento e della stessa sagoma regolarizzabili mediante PREGEO E DOCFA

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma di Notar E. [REDACTED] in data 07/12/2008 ai nn. 53173/37168, da potere di [REDACTED]

Ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno i suindicati immobili erano così pervenuti:

- la part. 1145 giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 09/12/2008, rep. n. 21768/8807 trascritto il 18/12/2008 ai nn. 53173/37168, da potere di [REDACTED] nato a Lizzanello [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

- le part. 1146 - 981 giusta atto di vendita in Notar Dal Verme Sergio del 09/12/2008, rep. n. 21768/8807 trascritto il 18/12/2008 ai nn. 53174/37169, da potere di [REDACTED] nato a Lecce [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 03/10/2002 al 08/12/2008 in forza di donazione a firma di Notar Costa Mariella in data 03/10/2002 ai nn. 52445 trascritto in data 05/10/2002 ai nn. 35771/29013

Al Sig. [REDACTED] immobile part. 1145 era a sua volta pervenuto giusta atto di donazione in Notar Costa Mariella del 03/10/2002 rep. n. 52445 trascritto il 05/10/2002 ai nn. 35771/29013 da potere [REDACTED] nata a [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] gli immobili part. 1146-981 erano a sua volta pervenuti giusta atto di donazione in Notar Costa Mariella del 03/10/2002 rep. n. 52445 trascritto il 05/10/2002 ai nn. 35773/29015 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]



[REDACTED] proprietario dal 30/12/1991 al 02/10/2002 in forza di donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2232/2071

Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili part.ile 980-981 erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn.2232/2071 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il 15/11/1957 cod. fisc. [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 47/11 per lavori di Realizzazione di un allevamento per cavalli con annesso centro ippico sportivo intestata a [REDACTED] P.d.C. n.23 del 11/11/2011 presentata in data 10/06/2011- n. prot. 2607 rilasciata in data 11/11/2011- n. prot. 4386

P.E. per lavori di Variante al progetto per la realizzazione di un allevamento per cavalli con annesso centro ippico intestata a [REDACTED] P.d.C. n. 31 del 05/10/2012 presentata in data 26/06/2012- n. prot. 2665 rilasciata in data 05/10/2012- n. prot. 3900 l'agibilità è stata rilasciata in data 16/11/2012- n. prot. 4506

P.E. per lavori di Movimento terra per la realizzazione di un'area prova con relativo steccato di recinzione e spostamento dell'area destinata a parcheggio intestata a [REDACTED] S.C.I.A. presentata in data 13/12/2012- n. prot. 4893

#### Descrizione Centro Ippico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Centro Ippico sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto da lotto adibito a centro ippico composto da terreni e fabbricati: blocco servizi igienici, box isolamento per cavalli, campo di equitazione con una torretta in legno per eventuali commissari di gara, box per ricovero cavalli, una concimaia e il terreno di pertinenza. Si accede al suddetto centro ippico da SP 25 (Castri-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo A (ufficio-segreteria). Il blocco servizi igienici e locale tecnico è stato realizzato con struttura in muratura e copertura piana in latero-cemento, i box isolamento sono realizzati sempre con struttura in muratura e copertura in legno lamellare. Il primo blocco di servizi igienici è composto da un anti-bagno comune e da numero due bagni. In aderenza a tale primo blocco troviamo una scala di collegamento tra lo scoperto del piano terra e copertura della stecca. La scala ha una struttura in ferro ed una copertura in legno. Il secondo blocco di servizi igienici è realizzato in continuità con la scala in ferro ed è composto da un anti-bagno e bagno uomini, anti-bagno e bagno donne. Accanto al blocco servizi igienici è collocato il vano tecnico caratterizzato da copertura in latero-cemento ed infine numero 6 box isolamento. Prospiciente la stecca sopra descritta troviamo un grande portico con struttura in legno.

Sul medesimo lotto insiste un corpo di fabbrica dove sono stati realizzati n°20 box per ricovero cavalli e sono caratterizzati da una struttura in muratura di tamponamento e copertura con capriate in legno. Ad ogni box corrisponde un padok scoperto. Nell'avancorpo sono posizionati n°2 blocchi per i servizi igienici composto ognuno di esso con anti-bagno e bagni. Sul retro del corpo di fabbrica è realizzato un portico in legno, un piccolo ripostiglio ed un locale destinato a selleria realizzati interamente con struttura in legno.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12000

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] e [REDACTED] foglio 10 mappale 1278 categoria D/6, rendita: Euro 4.182,00.

L'edificio è stato costruito nel 2011, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa varia.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/2

**Destinazione urbanistica:**



Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

**Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

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

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

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001 \text{ mc./mq.}$
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2 \text{ ha}$
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40 \text{ mq.}$



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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $IF = 0,04$  mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

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

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Servizi	Sup. reale lorda	24,40	1,00	24,40
Box isolamento	Sup. reale lorda	73,50	0,90	66,15
Vano tecnico	Sup. reale lorda	12,50	0,80	10,00
Portico antistante blocco servizi e box isolamento	Sup. reale lorda	85,80	0,30	25,74
Scuderia (box ricovero cavalli)	Sup. reale lorda	454,00	1,00	454,00
Portico retrostante scuderia	Sup. reale lorda	80,00	0,80	64,00
Padok	Sup. reale lorda	380,00	0,20	76,00
Selleria	Sup. reale lorda	30,00	0,70	21,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
Concimaia	Sup. reale lorda	80,75	0,45	36,34
Campo equitazione	Sup. reale lorda	3.700,00	0,06	236,80
Torretta adiacente campo equitazione	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
Terreno	Sup. reale lorda	7.048,05	0,02	155,06
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12.000,00</b>		<b>1.183,18</b>

#### Accessori:

#### Descrizione ufficio di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto da fabbricato di un solo piano fuori terra. L'immobile è composto da vani due così suddivisi: segreteria e uffici. Le coperture sono del tipo voltate.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo A che ha accesso da SP 25 (Castri-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 55,70

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] e [REDACTED] foglio 10 mappale 981 categoria C/2, classe 3, superficie catastale 55 mq, composto da vani 39 mq, posto al piano Terra, rendita: Euro 58,41.

L'edificio è stato costruito nel fabbricato rurale, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,75 m e 3,60 m.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente approvato in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2





Norme tecniche ed indici: Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

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

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

Interventi di trasformazione culturale sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
  - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.
- umentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

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

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
uffici	Sup. reale lorda	55,70	1,00	55,70
	Sup. reale lorda	55,70		55,70

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castrì di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Centro Ippico

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Servizi	24,40	€ 580,00	€ 14.152,00
Box isolamento	66,15	€ 580,00	€ 38.367,00
Vano tecnico	10,00	€ 580,00	€ 5.800,00
Portico antistante bloco servizi e box isolamento	25,74	€ 580,00	€ 14.929,20
Scuderia (box ricovero cavalli)	454,00	€ 580,00	€ 263.320,00
Portico retrostante scuderia	64,00	€ 580,00	€ 37.120,00
Padok	76,00	€ 580,00	€ 44.080,00
Selleria	21,00	€ 580,00	€ 12.180,00
Ripostiglio	2,70	€ 580,00	€ 1.566,00
Concimaia	36,34	€ 580,00	€ 21.075,75
Campo equitazione	236,80	€ 580,00	€ 137.344,01
Torretta adiacente campo equitazione	11,00	€ 580,00	€ 6.380,00
Terreno	155,06	€ 580,00	€ 89.933,12
	<b>1.183,18</b>		<b>€ 686.247,07</b>

- Valore corpo:	<b>€ 686.247,07</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 686.247,07</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 686.247,07</b>

#### B. ufficio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
 Perito: Ing. Marco LUPERTO



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
uffici	55,70	€ 850,00	€ 47.345,00
- Valore corpo:			€ 47.345,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 47.345,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 47.345,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	centro ippico	12000	€ 686.247,07	€ 686.247,07
B	ufficio	55,70	€ 47.345,00	€ 47.345,00
			€ 733.592,07	€ 733.592,07

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 110.038,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 623.553,26
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 603.053,26

Relazione lotto 001 creata in data 11/10/2022  
 Codice documento: E067-19-000383-001

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
 Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera)  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).  
Composto locale commerciale a piano terra di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani quattro più accessori così suddivisi: numero due vani caratterizzati da coperture voltate sul fronte principale, numero due vani deposito di cui uno caratterizzato da copertura in latero-cemento e il secondo con pannelli coibentati, numero uno servizi igienici con antibagno, ed un piccolo vano a servizio del locale pluriuso.  
Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo E che ha accesso da SP 25 (Castri-Calimera).  
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,2**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 43 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 111 mq, consistenza 57 mq, rendita: Euro 662,36.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Canile sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).  
Composto da Lotto adibito a canile composto da un piccolo fabbricato, n°52 box oltre ad aree scoperte di pertinenza dei box e camminamenti. Al centro del canile è collocato un vano in muratura e copertura del tipo latero-cemento destinato al trattamento antiparassiti. Tutti i box sono realizzati in muratura con copertura del tipo a "onduline", ogni box ha un'area di pertinenza recintata con muratura ed elementi in ferro. Infine tra le "stecche" dei box ci sono i viali di passaggio. Lo stato manutentivo è in pessimo stato di conservazione. Si accede al suddetto canile da SP 25 (Castri-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).  
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **614**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 1395 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano terra, rendita: euro 945,80.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Depositi sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).  
Composto da deposito a piano terra, di un immobile costituito da un solo piano fuori terra, di vani sette così suddivisi: n.7 depositi caratterizzati da struttura portante in muratura e copertura in parte con lamiera in ferro ed in parte con pannelli coibentati. Si precisa che l'intero lotto di depositi è oggetto di ordinanza di demolizione, perciò dovranno essere demoliti.  
Si accede ai suddetti depositi da SP 25 (Castri-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 1395 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 221 mq, consistenza 190 mq, posto al piano terra, rendita: euro 196,25.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).  
Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani due più accessori così suddivisi: soggiorno-pranzo, letto, bagno ed ingresso. L'appartamento è caratterizzato da copertura a doppia falda in legno lamellare. L'intero appartamento risulta completamente abusivo e dovrà essere demolito.  
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 10 mappale 43 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 57 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano primo, rendita: euro 106,65.



- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Su tale lotto è stata realizzata un'antenna per telecomunicazioni autorizzata con Concessione di Costruzione n.03 del 14/02/2002 e successivo rinnovo con P.d.C. n.19 del 08/10/2003. L'antenna è installata sul fondo del lotto e l'accesso per manutenzioni/interventi si ha attraverso una strada di larghezza pari a 3 metri e lunghezza circa 132,40 metri all'interno dello stesso lotto collegata con la strada Provinciale Castri-Calimera (SP 25).

Superficie complessiva di circa mq 11320.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1396 qualità uliveto-seminativo, classe 2, superficie catastale mq 6104 uliveto, mq 5216 seminativo, reddito agrario: euro 15,76 uliveto, euro 12,12 seminativo, reddito domenicale: euro 18,91 uliveto, euro 21,55 seminativo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

Si precisa che sul lotto (punto E) è presente un'antenna per telecomunicazioni che occupa una porzione del terreno per un'area di circa 90 mq sulla quale insiste un contratto di locazione in scadenza il 31/05/2031.

In data 05/05/2005 tra HIGTEL LEADER INTELECOMMUNICATION con sede in Roma, Piazza Della Rotonda e il Sig. [REDACTED] viene registrato il contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate, uff. di Barcellona P.G. (ME) prot. N. 443.

In data 25/06/2010 tra HIGTEL LEADER INTELECOMMUNICATION con sede in Roma, Piazza Della Rotonda e il Sig. [REDACTED] viene registrato il contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate, uff. di Milazzo n.1145 serie 3 per la durata di 9 anni, rinnovabile per altri 9 anni e altri 9 anni con canone d € 6.000,00 annui da versare in 2 rate semestrali sul conto bancario di [REDACTED].

In data 29/11/2013 tra HIGTEL S.p.A. con sede in Roma, via Pietro della Valle, 1 e il Sig. [REDACTED] viene registrato il contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione provinciale di Messina, Ufficio Territoriale di Milazzo n.2188 serie 3 per la durata di 9 anni, rinnovabile per altri 9 anni con canone d € 5.500,00 annui da versare in 2 rate semestrali.

La società PHOENIX TOWER INTERNATIONAL con sede in Milano via Tortona, 9 ha in gestione il sito e verserà il canone fino a data 31/05/2031.

## 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:*

Sul lotto (punto E) è presente un'antenna per telecomunicazioni che occupa una porzione del terreno per un'area di circa 90 mq sulla quale insiste un contratto di locazione in scadenza il 31/05/2031.

In data 05/05/2005 tra HIGTEL LEADER INTELECOMMUNICATION con sede in Roma, Piazza Della Rotonda e il Sig. [REDACTED] e viene registrato il contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate, uff. di Barcellona P.G. (ME) prot. N. 443.

In data 25/06/2010 tra HIGTEL LEADER INTELECOMMUNICATION con sede in Roma, Piazza Della Rotonda e il Sig. [REDACTED] viene registrato il contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate, uff. di Milazzo n.1145 serie 3 per la durata di 9 anni, rinnovabile per altri 9 anni e altri 9 anni con canone d € 6.000,00 annui da versare in 2 rate semestrali sul conto bancario di Taurino Anna Silvia.

In data 29/11/2013 tra HIGTEL S.p.A. con sede in Roma, via Pietro della Valle, 1 e il Sig. [REDACTED] viene registrato il contratto di locazione presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione provinciale di Messina, Ufficio Territoriale di Milazzo n.2188 serie 3 per la durata di 9 anni, rinnovabile per altri 9 anni con canone d € 5.500,00 annui da versare in 2 rate semestrali.

La società PHOENIX TOWER INTERNATIONAL con sede in Milano via Tortona, 9 ha in gestione il sito e verserà il canone fino a data 31/05/2031.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce a favore di UNICREDIT SPA, contro [REDACTED] e [REDACTED], a firma di Tribunale di Lecce in data 19/10/2018  
importo ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 116.535,84

ISCRIZIONE N.2870/203 del 23/01/2019 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2530/2018 del Tribunale di Lecce del 19/10/2018

A favore: Unicredit SPA con sede in Milano cod. fisc. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Lecce c/o Avv. Luca Erroi via S. Trinchese 63)

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 116.535,84, ipoteca di euro 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4768 a favore di Unicredit SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30/07/2019 TRASCRIZIONE N. 33493/26080 del 08/10/2019 nascente da pignoramento n. 4768 del 30/07/2019 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce

A favore: Unicredit SPA con sede in Milano cod. fisc. 00348170101

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Corpo A:

- sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano deposito avente dimensioni di circa 5,70 m per 3,90 m che dovrà essere demolito;

Corpo B:

- lievi modifiche nelle dimensioni di alcuni box per cani, nella stecca in aderenza ai depositi (corpo C) i box sono stati invertiti con le parti scoperte, tali difformità potranno essere regolarizzate;

Corpo C:

- ordinanza ufficio tecnico n.1 del 09/01/2019 avente per oggetto "ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive. Sig. [REDACTED] Con tale ordinanza obbliga alla demolizione di una serie di depositi posti in aderenza ai box per cani e tali opere tutt'ora sono ancora presenti;

Corpo D:

- al piano primo è presente un bi-locale attrezzato con cucina, camera da letto e bagno, il quale dovrà essere demolito.

Corpo E:

- sul terreno è presente una porzione del campo di che dovrà essere demolito.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in Sanatoria

Spese tecniche: € 4.500,00

Lavori ed oneri: € 46.000,00

Oneri totali: € 50.500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] è proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto donazione a firma di Notar Giuseppe Salvi in data 30/12/1991 ai nn. 6927 trascritto in data 13/01/1992 ai nn. 2233/2072

Al sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà quali beni personali i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di donazione in Notar Giuseppe Salvi del 30/12/1991 rep. n. 6927 trascritto il 13/01/1992 ai nn. 2233/2072 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. P.d.C. n.2 del 21/02/2005** per lavori di Permesso in sanatoria ex art.13 L.47/85 D.P.R. 380/2001 per n°46 box pensione cinofila intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 18/02/2005- n. prot. 757 rilasciata in data 21/02/2005- n. prot. 781 l'agibilità è stata rilasciata in data 22/02/2005- n. prot. 803

**P.E. Autorizzazione edilizia n.16 del 26/09/2000** per lavori di Richiesta di autorizzazione per ampliamento di n°12 box intestata a [REDACTED] Autorizzazione edilizia rilasciata in data 26/09/2000- n. prot. 3256



**P.E. Concessione di Costruzione n.17** per lavori di Costruzione di una pensione per cani. Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali esistenti. intestata a [REDACTED] Concessione di Costruzione presentata in data 18/03/1997- n. prot. 1009 rilasciata in data 23/04/1997- n. prot. 1009/97

**P.E. n.3/2002 Concessione di costruzione n.03 del 14/02/2002** per lavori di Messa in opera di una antenna per telecomunicazioni secondo lo standard UMTS intestata a HIGHTEL con sede legale in Roma nella persona del suo procuratore Dott.ssa Carmela Principato in accordo con H3G

**P.E. P.d.C. n.19 del 08/10/2003** relativo al rinnovo della concessione di costruzione n.3 del 14/02/2002

Descrizione **Locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto locale commerciale a piano terra di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani quattro più accessori così suddivisi: numero due vani caratterizzati da coperture voltate sul fronte principale, numero due vani deposito di cui uno caratterizzato da copertura in latero-cemento e il secondo con pannelli coibentati, numero uno servizi igienici con antibagno, ed un piccolo vano a servizio del locale pluriuso.

Si accede al suddetto immobile attraverso lo scoperto del corpo E che ha accesso da SP 25 (Castri-Calimera).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,2**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 43 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 111 mq, consistenza 57 mq, rendita: Euro 662,36.

L'edificio è stato costruito nel primo concessione di costruzione nel 1997 su cui insisteva già un piccolo fabbricato, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa altezza variabile in quanto sono presenti coperture voltate e coperture piane.

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.





Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

#### Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

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

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

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria If = 0,001 mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento Sf = 2 ha
- Superficie utile massima del ricovero Su = 40 mq.

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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
- Volume massimo in un unico edificio V = 400 mc.
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima Hmax = 7,50 m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,04 mc./mq.
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Deposito 1	Sup. reale lorda	47,00	0,90	42,30
Deposito 2	Sup. reale lorda	25,50	0,50	12,75
Blocco servizi	Sup. reale lorda	10,70	1,00	10,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>153,20</b>		<b>135,75</b>

Accessori:

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Descrizione **Canile** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Canile sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Composto da Lotto adibito a canile composto da un piccolo fabbricato, n°52 box oltre ad aree scoperte di pertinenza dei box e camminamenti. Al centro del canile è collocato un vano in muratura e copertura in latero-cemento destinato al trattamento antiparassiti. Tutti i box sono realizzati in muratura con copertura del tipo a "onduline" ed ogni box ha un'area di pertinenza recintata con muratura ed elementi in ferro. Infine tra le "stecche" dei box ci sono i viali di passaggio. Lo stato manutentivo è in pessimo stato di conservazione.

Si accede al suddetto canile da SP 25 (Castri-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **614**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1395 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano terra, rendita: euro 945,80.

L'edificio è stato costruito nella prima concessione nel 1997, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile.

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)



**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

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

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

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha
- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
  - Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha
- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	211,00	0,90	189,90
Area scoperte	Sup. reale lorda	249,00	0,10	24,90
Area commune (passaggi)	Sup. reale lorda	131,00	0,05	6,55
Vano per trattamenti antiparassiti	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	614,00		244,35

**Accessori:**

Descrizione **Depositi** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Depositi sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Composto da deposito a piano terra, di un immobile costituito da un solo piano fuori terra vani sette così suddivisi: n.7 depositi caratterizzati da struttura portante in muratura e copertura in parte con lamiera in ferro ed in parte con pannelli coibentati. Si precisa che l'intero lotto di depositi è oggetto di ordinanza di demolizione, perciò dovranno essere demoliti.

Si accede ai suddetti depositi da SP 25 (Castri-Calimera) attraverso uno spazio scoperto che conduce al corpo E (terreno di pertinenza).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 208

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1395 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 221 mq, consistenza 190 mq, posto al piano terra, rendita: euro 196,25.

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed atto sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)



Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

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

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

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha

- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
depositi	Sup. reale lorda	208,00	1,00	208,00
	Sup. reale lorda	208,00		208,00

Accessori:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da due piani fuori terra, di vani due più accessori così suddivisi: soggiorno-pranzo, letto, bagno ed anti-bagno. L'appartamento è caratterizzato da copertura a doppia falda in legno lamellare. L'intero lotto risulta completamente abusivo e dovrà essere demolito. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 57

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 43 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 57 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano primo, rendita: euro 106,65.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h max 2,30 m.

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

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

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

Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha

- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	57,00	1,00	57,00
	Sup. reale lorda	57,00		57,00

**Accessori:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) S.P. 25 (Castri-Calimera).

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Su tale lotto è stata realizzata un'antenna per telecomunicazioni autorizzata con Concessione di Costruzione n.03 del 14/02/2002 e successivo rinnovo con P.d.C. n.19 del 08/10/2003. L'antenna è installata sul fondo del lotto e l'accesso per manutenzioni/interventi si ha attraverso una strada di larghezza pari a 3 metri e lunghezza circa 132,40 metri all'interno dello stesso lotto collegata con la strada Provinciale Castri-Calimera (SP 25).

Superficie complessiva di circa mq 11320.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 1396 qualità uliveto-seminativo, classe 2, superficie catastale mq 6104 uliveto, mq 5216 seminativo, reddito agrario: euro 15,76 uliveto, euro 12,12, reddito domenicale: euro 18,91 uliveto, euro 21,55 seminativo.

Il terreno ha una forma irregolare.

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n.987 del 09/07/2002 l'immobile è identificato nella zona E2

Norme tecniche ed indici:

#### **Art. 54 - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Comprendono le aree del territorio Comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole.

Non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tali finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n.30.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. n.9 punto a) della legge n.10/77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- E1 zone agricole produttive normali
- E2 zone agricole con prevalenti colture arboree
- E3 zone agricole di interesse ambientale (boschive)

#### **Art. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**

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

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

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO





Interventi di trasformazione colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultano da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di P.R.G. e per quelli con carattere ambientale da accertarsi in sede di intervento dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 57.

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

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

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

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,001$  mc./mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento  $S_f = 2$  ha

- Superficie utile massima del ricovero  $S_u = 40$  mq.

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

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio  $V = 400$  mc.

aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 5 ha nel rapporto di 30 mc./ha

- Altezza massima  $H_{max} = 7,50$  m.

- per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_F = 0,04$  mc./mq.

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici  $H_{max} = 7,50$  m.

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

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.68 del 13/07/1989

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	11.320,00	1,00	11.320,00
	Sup. reale lorda	11.320,00		11.320,00

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Locale commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Commerciale	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Deposito 1	42,30	€ 600,00	€ 25.380,00
Deposito 2	12,75	€ 600,00	€ 7.650,00
Blocco servizi	10,70	€ 600,00	€ 6.420,00
	<b>135,75</b>		<b>€ 81.450,00</b>

- Valore corpo: € 81.450,00  
 - Valore accessori: € 0,00  
 - Valore complessivo intero: € 81.450,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 81.450,00

#### B. Canile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box	189,90	€ 300,00	€ 56.970,00
Area scoperte	24,90	€ 300,00	€ 7.470,00
Area comune (passaggi)	6,55	€ 300,00	€ 1.965,00
Vano per trattamenti antiparassiti	23,00	€ 300,00	€ 6.900,00
	<b>244,35</b>		<b>€ 73.305,00</b>

- Valore corpo: € 73.305,00  
 - Valore accessori: € 0,00  
 - Valore complessivo intero: € 73.305,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 73.305,00

#### C. Depositi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
depositi	208,00	€ 150,00	€ 31.200,00
- Valore corpo:			<b>€ 31.200,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 31.200,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 31.200,00</b>

#### D. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	57,00	€ 350,00	€ 19.950,00
- Valore corpo:			<b>€ 19.950,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
 Perito: Ing. Marco LUPERTO



- Valore complessivo intero: € 19.950,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 19.950,00

**E. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	11.320,00	€ 3,00	€ 33.960,00
- Valore corpo:			€ 33.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.960,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	153,2	€ 81.450,00	€ 81.450,00
B	canile	614	€ 73.305,00	€ 73.305,00
C	depositi	208	€ 31.200,00	€ 31.200,00
D	appartamento	57	€ 19.950,00	€ 19.950,00
E	terreno agricolo	11320	€ 33.960,00	€ 33.960,00
			€ 239.865,00	€ 239.865,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 35.979,75  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 50.500,00  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 203.885,25  
 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 153.385,25

Relazione lotto 004 creata in data 29/10/2022  
 Codice documento: E067-19-000383-004

il pertito  
 Ing. Marco LUPERTO

Giudice Dr. PAOLO MORONI  
 Perito: Ing. Marco LUPERTO

