

**Beni in agro di Caprarica di Lecce (Lecce)  
Lotto 001**

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

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in agro di Caprarica di Lecce (Lecce)

Il terreno si trova al confine con il Comune di Castri di Lecce ed è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 25, sulla quale si apre il cancello di accesso. Esso è recintato con muro a secco lato strada e comprende circa 80 ulivi. È dotato di impianto di irrigazione a goccia alimentato da un pozzo.

Si evidenzia la realizzazione abusiva di un torrino di raccolta dell'acqua, con dimensioni del vano interno pari a circa m 4x4. La sua presenza è riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, sebbene esso sia stato realizzato senza autorizzazione.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 6.695**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 1 mappale 344, uliveto, classe 2, totale superficie catastale 66,95 are, rendita dominicale € 19,02, reddito agrario € 17,20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto  
senza parcheggi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero al momento del sopralluogo.

**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: Nessuna**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

**4.2.2. Pignoramenti:**

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Si riscontra la realizzazione non autorizzata di torrino per la raccolta dell'acqua con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo. Oneri e spese tecniche per la demolizione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 3.000,00  
Oneri totali: € 3.000,00.

**4.3.2. Conformità catastale:**

È stata riscontrata la seguente difformità: presenza di un torrino per la raccolta dell'acqua non accatastato, che verrà demolito, riportando la situazione di fatto alla conformità con la planimetria in atti.  
Oneri totali: € 0,00.

**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:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

**Descrizione terreno di cui al punto A**

- A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in agro di Caprarica di Lecce (Lecce)  
Il terreno si trova al confine con il Comune di Castrì di Lecce ed è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 25, sulla quale si apre il cancello di accesso. Esso è recintato con muro a secco lato strada e comprende circa 80 ulivi. È dotato di impianto di irrigazione a goccia alimentato da un pozzo.  
Si evidenzia la realizzazione abusiva di un torrino di raccolta dell'acqua, con dimensioni del vano interno pari a circa m 4x4.  
Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6.695.  
Identificato al catasto terreni: foglio 1 mappale 344, uliveto, classe 2, totale superficie catastale 66,95 are, rendita dominicale € 19,02, reddito agrario € 17,20.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 23 del 30/09/2011 l'immobile ricade all'interno della zona E1 - Contesto rurale con funzione prevalentemente agricola (di cui are 9,13 circa ricadenti in fascia di rispetto stradale).

Zona E1: Contesto rurale con funzione prevalentemente agricola  
Nei contesti rurali le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base di esigenze culturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



Comprende le aree del territorio comunale in cui le attività socioeconomiche sono legate all'uso agricolo del territorio ed alla pastorizia. I contesti sopra detti sono interessati dalla presenza di invarianti strutturali di tipo geomorfologico ed idrogeologico, paesistico-ambientali e storico-culturali del territorio comunale la cui disciplina integra quella del contesto extraurbano.

Il Piano persegue l'obiettivo di:

- Controllare e mitigare il rischio idraulico del territorio;
- Tutelare, ricostruire e riqualificare il paesaggio rurale;
- Incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;
- Incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.
  - Lotto minimo: 10.000 mq
  - IFF = 0,05 mc/mq (nell'ambito del quale 0.03 mc/mq possono essere destinati a residenze); solo per attrezzature zootecniche è consentito un Iff pari a 0.07 mc/mq (nell'ambito del quale 0.03 mc/mq possono essere destinati a residenze)
  - H max 3,50 mt. per attrezzature zootecniche e per dimostrate esigenze connesse all'attività agricola)

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto	Sup. reale lorda	6.695,00	1,00	6.695,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6.695,00</b>		<b>6.695,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: tipologia: -  
 Strutture verticali: materiale: -  
 Travi: materiale: -  
 Solai: tipologia: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: a doppio battente, materiale: acciaio;  
 condizioni: sufficienti.  
 Infissi esterni: -  
 Infissi interni: -  
 Pareti esterne: recinzione con muro a secco  
 Pavim. Esterna: -  
 Pavim. Interna: -  
 Rivestimento: -  
 Portone di ingresso: -  
 Impianti:  
 Citofonico: -  
 Elettrico: -  
 Fognatura: -  
 Idrico: pozzo artesiano e impianto di irrigazione a goccia  
 Termico: -

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
 Perito: Geom. Giovanni Carata



## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

### A. terreno

*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
Uliveto	6.695,00	€ 5,00	€ 33.475,00
	<b>6.695,00</b>		<b>€ 33.475,00</b>

- Valore corpo:	€ 33.475,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.475,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.475,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	6.695,00	€ 33.475,00	€ 33.475,00

## 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: € 28.453,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

## 8.5. Prezzo 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: € 25.453,75

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: € 25.453,75

**Beni in Cavallino (Lecce) agro "Galli"**  
**Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito in Cavallino (Lecce) in agro denominato "Galli".

L'accesso al terreno risulta molto difficoltoso, essendo esso posto molto all'interno rispetto alla strada principale; per raggiungerlo, infatti, è necessario immettersi in una strada stretta, che nell'ultimo tratto è anche sterrata, e attraversare terreni di altre proprietà.

Esso è pressoché incolto e confina, senza recinzione e senza cancello di accesso, con i terreni di proprietà dei fratelli o nipoti dell'esecutato.

Si evidenzia la realizzazione abusiva di un torrino di raccolta dell'acqua, con dimensioni del vano interno pari a circa m 4x4.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 2.172,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 705, uliveto, classe 3, totale superficie catastale 21,72 are, reddito dominicale € 5,05, reddito agrario € 3,37.

Vi si accede attraverso l'adiacente area individuata con il foglio 12 mappale 711, di are 4,57, di cui al n. 2 dell'atto di pignoramento, di proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato.

- B.** Proprietà per la quota di 1/2 (1/3 + 2/12) di un immobile sito in Cavallino (Lecce) in agro denominato "Galli".

Si tratta di una striscia di terreno incolto e privo di recinzione, che consente l'accesso alla particella 705 (Corpo A del Lotto 002) e alle altre particelle confinanti, di proprietà dei parenti dell'esecutato.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 457,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 711, uliveto, classe 3, totale superficie catastale 4,57 are, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 0,71.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica, parcheggi inesistenti

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero al momento del sopralluogo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

4.3.3. *Pignoramenti:*

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si riscontra la realizzazione non autorizzata di torrino per la raccolta dell'acqua con struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo. Oneri e spese tecniche per la demolizione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 4.000,00  
Oneri totali: € 4.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

È stata riscontrata la seguente difformità: presenza di un torrino per la raccolta dell'acqua non accatastato, che verrà demolito, riportando la situazione di fatto alla conformità con la planimetria in atti.  
Oneri totali: € 0,00.

**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:**

+ 2/12) del Corpo B.  
Atto di provenienza:



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

### Descrizione di terreno di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito in Cavallino (Lecce) in agro denominato "Galli".

L'accesso al terreno risulta molto difficoltoso, essendo esso posto molto all'interno rispetto alla strada principale; per raggiungerlo, infatti, è necessario immettersi in una strada stretta, che nell'ultimo tratto è anche sterrata, e attraversare terreni di altre proprietà.

Esso è pressoché incolto e confina, senza recinzione e senza cancello di accesso, con i terreni di proprietà dei fratelli o nipoti dell'esecutato.

Si evidenzia la realizzazione abusiva di un torrino di raccolta dell'acqua, con dimensioni del vano interno pari a circa m 4x4.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2.172,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 705, uliveto, classe 3, totale superficie catastale 21,72 are, reddito dominicale € 5,05, reddito agrario € 3,37.

Vi si accede attraverso l'adiacente area individuata con il foglio 12 mappale 711, di are 4,57, di cui al n. 2 dell'atto di pignoramento, di proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato.

### Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G.: in forza di deliberazione della Regione Puglia n. 563 del 31/03/2005 l'immobile ricade all'interno della zona E1 – Agricole Produttive Normali.

#### Zona E1 – Agricole Produttive Normali

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

Gli interventi, riferiti ad una superficie minima S.F. di intervento di 10.000 mq (unico fondo), sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) Attrezzature a servizio della zona agricola:

I.F. = 0,03 mc/mq

H max = 7,50 m

- b) Residenza a servizio dell'azienda agricola:

I.F. = 0,03 mc/mq con volume max di 500 mc per azienda agricola in un edificio

H max = 4,00 m

Distanza minima delle costruzioni dai confini: 10,00 m

Distanza minima delle costruzioni da ciglio stradale, secondo le fasce di rispetto indicate dal P.R.G.: min 10,00 m dal ciglio delle strade interpoderali

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

### Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	2.172,00	1,00	2.172,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.172,00</b>		<b>2.172,00</b>

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	tipologia: -
Strutture verticali:	materiale: -
Travi:	materiale: -
Solai:	tipologia: -

## Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	assente
Infissi esterni:	-
Infissi interni:	-
Pareti esterne:	-
Pavim. Esterna:	-
Pavim. Interna:	-
Rivestimento:	-
Portone di ingresso:	-
Impianti:	
Citofonico:	-
Elettrico:	-
Fognatura:	-
Idrico:	pozzo artesiano e impianto di irrigazione
Termico:	-

**Descrizione di terreno di cui al punto B**

- B.** Proprietà per la quota di 1/2 (1/3 + 2/12) di un immobile sito in Cavallino (Lecce) in agro denominato "Galli".

Si tratta di una striscia di terreno incolto e privo di recinzione, che consente l'accesso alla particella 705 (Corpo A del Lotto 002) e alle altre particelle confinanti, di proprietà dei parenti dell'esecutato.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 457,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 711, uliveto, classe 3, totale superficie catastale 4,57 are, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 0,71.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G.: in forza di deliberazione della Regione Puglia n. 563 del 31/03/2005 l'immobile ricade all'interno della zona E1 – Agricole Produttive Normali.

**Zona E1 – Agricole Produttive Normali**

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

Gli interventi, riferiti ad una superficie minima S.F. di intervento di 10.000 mq (unico fondo), sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- c) Attrezzature a servizio della zona agricola:  
I.F. = 0,03 mc/mq  
H max = 7,50 m
- d) Residenza a servizio dell'azienda agricola:  
I.F. = 0,03 mc/mq con volume max di 500 mc per azienda agricola in un edificio  
H max = 4,00 m

Distanza minima delle costruzioni dai confini: 10,00 m

Distanza minima delle costruzioni da ciglio stradale, secondo le fasce di rispetto indicate dal P.R.G.: min 10,00 m dal ciglio delle strade interpoderali

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	457,00	1,00	457,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>457,00</b>		<b>457,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	tipologia: -
Strutture verticali:	materiale: -
Travi:	materiale: -
Solai:	tipologia: -

## Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	assente
Infissi esterni:	-
Infissi interni:	-
Pareti esterne:	-
Pavim. Esterna:	-
Pavim. Interna:	-
Rivestimento:	-
Portone di ingresso:	-
Impianti:	
Citofonico:	-
Elettrico:	-
Fognatura:	-
Idrico:	pozzo artesiano e impianto di irrigazione
Termico:	-

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

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

**8.2 Fonti di informazione**

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

**8.3 Valutazione corpi****A. Terreno**

*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	2.172,00	€ 3,00	€ 6.516,00
	<b>2.172,00</b>		<b>€ 6.516,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 6.516,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 6.516,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 6.516,00</b>

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**B. Terreno***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	457,00	€ 1,50	€ 685,50
	<b>457,00</b>		<b>€ 685,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 685,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 685,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 342,75</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Terreno</b>	<b>2.172,00</b>	<b>€ 6.516,00</b>	<b>€ 6.516,00</b>
<b>B</b>	<b>Terreno</b>	<b>457,00</b>	<b>€ 685,50</b>	<b>€ 342,75</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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.829,94**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

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

**8.5 Prezzo 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: **€ 1.829,94**

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: **€ 1.829,94**



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Puccini n° 7  
Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ufficio sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Puccini n°7

L'immobile, sito al piano secondo, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno spazio scoperto comune e accedendo nel vano scala, dove non è presente l'ascensore.

Esso è attualmente attrezzato come appartamento monolocale ed è dotato di un servizio igienico completo con finestra. Il monolocale fruisce anche di una parte di lastrico solare, attrezzata con struttura frangisole amovibile.

Si segnala che tutto il volume dell'ufficio monolocale e del servizio igienico è realizzato in assenza di autorizzazioni e non è pertanto vendibile.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa mq **35,22**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 618 subalterno 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vano, totale superficie catastale 51 mq, totale escluse aree scoperte ---, rendita: € 173,01.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 4.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

*4.4.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.4.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.5.1. Iscrizioni:*

*4.3.4. Pignoramenti:*

*4.5.2. Altre trascrizioni: Nessuna*

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

4.5.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il volume è stato interamente realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia. Oneri e spese tecniche per la demolizione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 3.000,00  
Oneri totali: € 3.000,00

4.6.2. Conformità catastale:

È stata riscontrata la seguente difformità: l'immobile, accatastato come ufficio, viene utilizzato come abitazione; inoltre nella planimetria catastale manca il bagno. L'immobile, non autorizzato dal punto di vista urbanistico, deve essere pertanto demolito, quindi sarà necessario predisporre un aggiornamento della pratica DOCFA.  
Oneri e spese tecniche per presentazione di pratica DOCFA: € 800,00.

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n.33 del 26.04.1979** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a P.T. e P.P., intestata a

Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 27.01.1979 – n. prot. 432, autorizzazione rilasciata in data 26.04.1979.

Note: nel progetto autorizzato con la suddetta concessione non è prevista la realizzazione del piano secondo.

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un ufficio sito in Lezzanello (Lecce) alla Via Puccini n°7  
L'immobile, sito al piano secondo, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno spazio scoperto comune e accedendo nel vano scala, dove non è presente l'ascensore. Esso è attualmente attrezzato come appartamento monolocale ed è dotato di un servizio igienico completo con finestra. Il monolocale fruisce anche di una parte di lastrico solare, attrezzata con struttura frangisole amovibile.  
Si segnala che tutto il volume dell'ufficio monolocale e del servizio igienico è realizzato in assenza di autorizzazioni e non è pertanto vendibile.  
Il bene immobile sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa mq 35,22.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 618 subalterno 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vano, totale superficie catastale 51 mq, totale escluse aree scoperte ---, rendita: € 173,01.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 14 del 28/09/2020, l'immobile ricade all'interno del

contesto CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 33, art. 51, art. 53, art. 53.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 53.1 delle N.T.A.)

Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

#### Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi oppure con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nei CUC.C l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio e di ampliamento;
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF
- Indice di edificabilità fondiaria massimo:  $IF \leq 5,00 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura:  $IC \leq 60\%$
- Altezza massima:  $H \leq$  altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;
- $H \leq 2x$  distanza dall'asse stradale;
- Distanza dai confini  $Dc \geq H/2$ ;  $Dc > 5,00 \text{ m}$ ;  $Dc = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza tra i fabbricati:  $Df \geq (H1+H2)/2$ ;  $Df > 10,00 \text{ m}$ ;  $Df = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza dall'asse strada =  $(Ls/2 + \text{eventuale } Ar)$
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato.

Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

#### **Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Monolocale – P2	Sup. reale lorda	8,35	1,00	8,35
Bagno – P2	Sup. reale lorda	26,80	1,00	26,80
Lastrico solare – P2	Sup. reale lorda	252,00	0,10	25,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>287,15</b>		<b>60,35</b>

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali

*Fondazioni:* tipologia: plinti.  
*Strutture verticali:* materiale: pilastri in c.a.  
*Travi:* materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: latero cementizio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: a battente, materiale: acciaio;  
condizioni: ottime.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro;  
condizioni: sufficienti; oscuramento: persiane in legno.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno;  
condizioni: ottime.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco;  
condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: chianche in pietra leccese (lastrico solare);  
condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: laminato, ceramica;  
condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagni, materiale: ceramica;  
condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno  
condizioni: buone.  
*Impianti:*  
*Ciufonico:* tipologia: audio.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
*Fognatura:* recapito: rete cittadina.  
*Idrico:* recapito: rete cittadina.  
*Termico:* alimentazione: caldaia; terminali: radiatori in alluminio.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ufficio

*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
Monocale - P2	8,35	€ 700,00	€ 5.845,00
Bagno - P2	26,80	€ 700,00	€ 18.760,00
Lastrico solare - P2	25,20	€ 700,00	€ 17.640,00
	<b>60,35</b>		<b>€ 42.245,00</b>

- Valore corpo: € 24.605,00  
- Valore accessori: € 17.640,00

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

- Valore complessivo intero: € 42.245,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 42.245,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	287,15	€ 42.245,00	€ 42.245,00

**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: € 35.908,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.800,00

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: € 32.108,25

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: € 32.108,25

**L'IMMOBILE NON È VENDIBILE, IN QUANTO NON AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA**

**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Puccini n° 7**  
**Lotto 004**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Puccini n°7

L'immobile, sito al piano seminterrato di un fabbricato a tre livelli fuori terra, è accessibile dalla pubblica via mediante un cancello e una rampa carrabile, al termine della quale si trova un portone in acciaio con apertura elettrificata. Il garage è collegato agli appartamenti dei piani superiori mediante vano scala comune senza ascensore.

Si evidenzia la mancanza del tamponamento murario che lo dovrebbe separare dall'adiacente garage con accesso da via Ungaretti, al quale è invece collegato.

Si segnala inoltre la copertura di un pozzo luce, che è stato adibito a cantina.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **288,20**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 618 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, totale superficie catastale 632,00 mq, totale escluse aree scoperte ---, rendita: € 383,42.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il garage costituisce attualmente una pertinenza a servizio di tutte le abitazioni ai piani superiori del fabbricato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.3.5. *Pignoramenti:*

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si segnala la mancanza di un tamponamento in muratura che dovrebbe separare dal garage di Via Ungaretti, al quale invece è collegato. Oneri e spese tecniche per la realizzazione del tamponamento, compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte: € 2.000,00

Si segnala la chiusura di un pozzo luce, attualmente adibito a cantina; sono inoltre presenti alcune difformità nelle tramezzature interne.

Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica di Permesso di Costruire al Comune di Lizzanello, al fine di sanare le difformità riscontrate: € 10.000,00

Oneri totali: € 12.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

È stata riscontrata la seguente difformità: chiusura di un pozzo luce, attualmente adibito a cantina e difformità nelle tramezzature interne.

Oneri e spese tecniche per presentazione di pratica DOCFA: € 800,00.

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:

6.2 Attuali proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n.33 del 26.04.1979 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a P.T. e P.P., intestata a

Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 27.01.1979 - n. prot. 432, autorizzazione rilasciata in data 26.04.1979.

Descrizione garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Puccini n°7

L'immobile, sito al piano seminterrato di un fabbricato con tre livelli fuori terra, è accessibile dalla pubblica via mediante un cancello e una rampa carrabile, al termine della quale si trova un portone in acciaio con apertura elettrificata. Il garage è collegato agli appartamenti dei piani superiori mediante vano scala comune senza ascensore.

Si evidenzia la mancanza del tamponamento murario che lo dovrebbe separare dall'adiacente garage con accesso da via Ungaretti, al quale è invece collegato.

Si segnala inoltre la copertura di un pozzo luce, che è stato adibito a cantina.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 288,20.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 618 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, totale superficie catastale 632,00 mq, totale escluse aree scoperte ---, rendita: € 383,42.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 14 del 28/09/2020, l'immobile ricade all'interno del contesto CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 33, art. 51, art. 53, art. 53.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 53.1 delle N.T.A.)

Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

#### Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi oppure con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nei CUC.C l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio e di ampliamento;
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF
- Indice di edificabilità fondiaria massimo:  $IF \leq 5,00 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura:  $IC \leq 60\%$
- Altezza massima:  $H \leq$  altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;
- $H \leq 2x$  distanza dall'asse stradale;
- Distanza dai confini  $Dc \geq H/2$ ;  $Dc > 5,00 \text{ m}$ ;  $Dc = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza tra i fabbricati:  $Df \geq (H1+H2/2)$ ;  $Df > 10,00 \text{ m}$ ;  $Df = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza dall'asse strada =  $(Ls/2 + \text{eventuale } Ar)$
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato.

Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

#### **Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage - PS	Sup. reale lorda	288,20	1,00	288,20
Rampa - PS	Sup. reale lorda	29,60	0,10	2,96
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>317,80</b>		<b>291,16</b>

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	tipologia: a plinti.
Strutture verticali:	materiale: muratura portante.
Travi:	materiale: c.a.
Solai:	tipologia: latero cementizio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	tipologia: a battente, materiale: acciaio; condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: battente, materiale: alluminio e vetro; condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: discrete.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
Pavim. Esterna:	materiale: pavimentazione in mattonelle di cemento; condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: gres; condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: -, materiale: -; condizioni: -.
Portone di ingresso:	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: acciaio; condizioni: buone.
Impianti:	
Citofonico:	tipologia: -.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Fognatura:	recapito: rete cittadina.
Idrico:	alimentazione: rete cittadina.
Termico:	alimentazione: -

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 9.2. Fonti di informazione

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

### 9.3. Valutazione corpi

#### A. garage

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
Garage - PS	288,20	€ 550,00	€ 158.510,00
Rampa - PS	2,96	€ 550,00	€ 1.628,00
	<b>291,16</b>		<b>€ 160.138,00</b>

- Valore corpo:

**€ 158.510,00**

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

- Valore accessori:	€ 1.628,00
- Valore complessivo intero:	€ 160.138,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 160.138,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	317,80	€ 160.138,00	€ 160.138,00

**9.4. 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:	€ 136.117,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

**9.5. 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:	€ 123.317,30
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:	€ 123.317,30

**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Puccini n° 7  
Lotto 005**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Puccini n°7**

L'immobile, sito al piano terra di un fabbricato a tre livelli fuori terra e uno seminterrato, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno scoperto che è in parte di pertinenza dell'abitazione e in parte in comune con gli altri immobili ai piani superiori. L'appartamento ha l'ingresso principale che si apre sul giardino e un accesso secondario dal tinello attraverso il vano scala comune. Dall'ingresso principale si sviluppa la zona giorno, con un ampio salone, uno studio e un primo disimpegno che dà accesso alla grande sala da pranzo. Vi sono poi una piccola cucina, un bagno di servizio e un ripostiglio. Dal secondo corridoio si distribuisce la zona notte, con tre camere da letto e un bagno. La zona cucina-pranzo e i bagni si sviluppano attorno ad un pozzo luce che dà anche accesso alla lavanderia. Un secondo pozzo luce si trova sul lato opposto, a favore della zona notte.

Si evidenzia la mancata chiusura di un vano porta che lo collega attraverso il disimpegno all'immobile confinante.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq 226,90.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 618 subalterno 7, categoria A/2, classe I, consistenza vani 11, totale superficie catastale 228,00 mq, totale escluse aree scoperte 216,00 mq, rendita: € 624,91.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 4.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

*4.4.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.4.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.5.1. Iscrizioni:*

*4.3.6. Pignoramenti:*

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



credito di € 709.442,07 oltre interessi e spese, trascritto a Lecce in data 10/09/2015 al nn. 25938/20592.

4.5.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.5.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 4.6.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si segnala la modifica della posizione di alcune tramezzature interne, che determina una distribuzione interna lievemente differente, e un piccolo ampliamento della zona ingresso. Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia al Comune di Lizzanello: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

##### 4.6.2. *Conformità catastale: Conforme*

#### 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:

##### 6.3 Attuali proprietari:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n.33 del 26.04.1979** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a P.T. e P.P., intestata a .

Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 27.01.1979 – n. prot. 432, autorizzazione rilasciata in data 26.04.1979.

#### Descrizione **abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Puccini n°7

L'immobile, sito al piano terra di un fabbricato a tre livelli fuori terra e uno seminterrato, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno scoperto che è in parte di pertinenza dell'abitazione e in parte in comune con gli altri immobili ai piani superiori. L'appartamento ha l'ingresso principale che si apre sul giardino e un accesso secondario dal tinello attraverso il vano scala comune. Dall'ingresso principale si sviluppa la zona giorno, con un ampio salone, uno studio e un primo disimpegno che dà accesso alla grande sala da pranzo. Vi sono poi una piccola cucina, un bagno di servizio e un ripostiglio. Dal secondo corridoio si distribuisce la zona notte, con tre camere da letto e un bagno. La zona cucina-pranzo e i bagni si sviluppano attorno ad un pozzo luce che dà anche accesso alla lavanderia. Un secondo pozzo luce si trova sul lato opposto, a favore della zona notte.

Si evidenzia la mancata chiusura di un vano porta che lo collega attraverso il disimpegno all'immobile confinante.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa **mq 226,90**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 618 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 11, totale superficie catastale 228,00 mq, totale escluse aree scoperte 216,00 mq, rendita: € 624,91.

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

### Destinazione urbanistica:

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 14 del 28/09/2020, l'immobile ricade all'interno del contesto CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 33, art. 51, art. 53, art. 53.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 53.1 delle N.T.A.)

Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

### Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi oppure con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nei CUC.C l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio e di ampliamento;
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF
- Indice di edificabilità fondiaria massimo: IF  $\leq$  5,00 mc/mq
- Indice di copertura: IC  $\leq$  60%
- Altezza massima: H  $\leq$  altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;
- H  $\leq$  2x distanza dall'asse stradale;
- Distanza dai confini Dc  $\geq$  H/2; Dc  $>$  5,00 m; Dc = 0,00 m (costruzioni in aderenza)
- Distanza tra i fabbricati: Df  $>$  = (H1+H2/2; Df  $>$  10,00 m; Df = 0,00 m (costruzioni in aderenza)
- Distanza dall'asse strada = (Ls/2 + eventuale Ar)
- Parcheggi privati: P  $>$  1 mq ogni 10 mc

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato.

Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

### Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

Ingresso – PT	Sup. reale lorda	9,90	1,00	9,90
Soggiorno – PT	Sup. reale lorda	44,07	1,00	44,07
Studio – PT	Sup. reale lorda	24,40	1,00	24,40
Corridoio – PT	Sup. reale lorda	6,50	1,00	6,50
Disimpegno – PT	Sup. reale lorda	2,04	1,00	2,04
Ripostiglio – PT	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Tinello – PT	Sup. reale lorda	29,70	1,00	29,70
Angolo cottura – PT	Sup. reale lorda	7,70	1,00	7,70
Bagno 01 – PT	Sup. reale lorda	5,15	1,00	5,15
Letto 01 – PT	Sup. reale lorda	26,40	1,00	26,40
Bagno 02 – PT	Sup. reale lorda	7,65	1,00	7,65
Corridoio – PT	Sup. reale lorda	14,95	1,00	14,95
Letto 02 – PT	Sup. reale lorda	16,50	1,00	16,50
Letto 03 – PT	Sup. reale lorda	20,20	1,00	20,20
Lavanderia – PT	Sup. reale lorda	8,70	1,00	8,70
Pozzo luce 01 – PT	Sup. reale lorda	29,80	0,30	8,94
Pozzo luce 02 – PT	Sup. reale lorda	27,70	0,30	8,31
Veranda – PT	Sup. reale lorda	25,55	0,30	7,66
Scoperto – PT	Sup. reale lorda	19,33	0,30	5,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>329,24</b>		<b>257,57</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a plinti
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: pilastri materiale: c.a.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cementizio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: a battente, materiale: acciaio; condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro; oscuramento: persiane in legno condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle esagonali in cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimentazione in marmo (ceramica nei bagni); condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno; condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: rete cittadina.
<i>Termico:</i>	alimentazione: a metano; radiatori in ghisa

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 10.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di

determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

#### 10.2. Fonti di informazione

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

#### 10.3. Valutazione corpi

##### A. civile abitazione

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
Ingresso - PT	9,90	€ 900,00	€ 8.910,00
Soggiorno - PT	44,07	€ 900,00	€ 39.663,00
Studio - PT	24,40	€ 900,00	€ 21.960,00
Corridoio - PT	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Disimpegno - PT	2,04	€ 900,00	€ 1.836,00
Ripostiglio - PT	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
Tinello - PT	29,70	€ 900,00	€ 26.730,00
Angolo cottura - PT	7,70	€ 900,00	€ 6.930,00
Bagno 01 - PT	5,15	€ 900,00	€ 4.635,00
Letto 01 - PT	26,40	€ 900,00	€ 23.760,00
Bagno 02 - PT	7,65	€ 900,00	€ 6.885,00
Corridoio - PT	14,95	€ 900,00	€ 13.455,00
Letto 02 - PT	16,50	€ 900,00	€ 14.850,00
Letto 03 - PT	20,20	€ 900,00	€ 18.180,00
Lavanderia - PT	8,70	€ 900,00	€ 7.830,00
Pozzo luce 01 - PT	8,94	€ 900,00	€ 8.046,00
Pozzo luce 02 - PT	8,31	€ 900,00	€ 7.479,00
Veranda - PT	7,66	€ 900,00	€ 6.894,00
Scoperto - PT	5,80	€ 900,00	€ 5.220,00
	<b>257,57</b>		<b>€ 231.813,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 196.344,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 35.469</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 231.813,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 231.813,00</b>

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>civile abitazione</b>	<b>329,24</b>	<b>€ 231.813,00</b>	<b>€ 231.813,00</b>

#### 10.4. 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: **€ 197.041,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**  
**Nessuna**

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

---

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

**10.5. 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:

**€ 194.041,00**

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:

**€ 194.041,00**



**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Ungaretti n°24  
Lotto 006**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Ungaretti n°24.

L'immobile, sito al piano seminterrato di un fabbricato a tre livelli fuori terra, è accessibile dalla pubblica via mediante un cancello e una rampa carrabile, al termine della quale si trova un portone in acciaio con apertura manuale. Il garage è collegato agli appartamenti dei piani superiori mediante vano scala comune senza ascensore.

Si evidenzia la mancanza del tamponamento murario che lo dovrebbe separare dall'adiacente garage con accesso da via Puccini, al quale è invece collegato.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq **102,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 481 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, totale superficie catastale 90,00 mq, rendita: € 106,91.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il garage costituisce attualmente una pertinenza a servizio di tutte le abitazioni ai piani superiori del fabbricato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.3.7. *Pignoramenti:*

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si segnala la mancanza di un tamponamento in muratura che dovrebbe separare dal garage di Via Puccini, al quale invece è collegato. Oneri e spese tecniche per la realizzazione del tamponamento, compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte: € 2.000,00  
Oneri totali: € 2.000,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

È stata riscontrata la mancanza di un tamponamento in muratura che dovrebbe separare dal garage di Via Puccini. Detto tamponamento deve essere realizzato per riportare lo stato dei luoghi alla situazione dichiarata e assentita, anche dal punto di vista catastale. Non è pertanto necessaria pratica DOCFA.  
Oneri e spese tecniche per presentazione di pratica DOCFA: € 0,00.

#### 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:

##### 6.4 Attuali proprietari:

#### Descrizione garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Ungaretti n°24.

L'immobile, sito al piano seminterrato di un fabbricato a tre livelli fuori terra, è accessibile dalla pubblica via mediante un cancello e una rampa carrabile, al termine della quale si trova un portone in acciaio con apertura manuale. Il garage è collegato agli appartamenti dei piani superiori mediante vano scala comune senza ascensore.

Si evidenzia la mancanza del tamponamento murario che lo dovrebbe separare dall'adiacente garage con accesso da via Puccini, al quale è invece collegato.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq 102,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 481 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, totale superficie catastale 90,00 mq, rendita: € 106,91.

##### Destinazione urbanistica:

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 14 del 28/09/2020, l'immobile ricade all'interno del contesto CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 33, art. 51, art. 53, art. 53.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 53.1 delle N.T.A.)

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

#### Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi oppure con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nei CUC.C l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio e di ampliamento;
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF
- Indice di edificabilità fondiaria massimo:  $IF \leq 5,00 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura:  $IC \leq 60\%$
- Altezza massima:  $H \leq$  altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;
- $H \leq 2x$  distanza dall'asse stradale;
- Distanza dai confini  $Dc \geq H/2$ ;  $Dc > 5,00 \text{ m}$ ;  $Dc = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza tra i fabbricati:  $Df \geq (H1+H2)/2$ ;  $Df > 10,00 \text{ m}$ ;  $Df = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza dall'asse strada =  $(Ls/2 + \text{eventuale } Ar)$
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato.

Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

#### **Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 1 - PT	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
Rampa - PS	Sup. reale lorda	39,00	0,10	3,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>141,00</b>		<b>105,90</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:

tipologia: a plinti.

Strutture verticali:

materiale: muratura portante.

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cementizio.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	tipologia: a battente, materiale: acciaio; condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: battente, materiale: acciaio e vetro; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pavimentazione in mattonelle di cemento; condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: -, materiale: -; condizioni: -.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: acciaio; condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: -.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: rete cittadina.
<i>Termico:</i>	alimentazione: -

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 11.2. Fonti di informazione

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

### 11.3. Valutazione corpi

#### A. laboratorio artigianale

*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
Vano 1 - PT	102,00	€ 500,00	€ 51.000,00
Rampa - PS	3,90	€ 500,00	€ 1.950,00
	<b>105,90</b>		<b>€ 52.950,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 51.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 1.950,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 52.950,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 52.950,00</b>

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	141,00	€ 52.950,00	€ 52.950,00

**11.4. 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: € 45.007,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

**11.5. 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: € 43.007,50

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: € 43.007,50

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Ungaretti n°24  
Lotto 007**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Lizzanello (Lecce) alla Via Ungaretti n°24

L'immobile, sito al piano terra di un fabbricato a tre livelli fuori terra e uno seminterrato, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno scoperto che è in parte di pertinenza dell'abitazione e in parte in comune con gli altri immobili ai piani superiori. L'appartamento ha l'ingresso principale che si apre sul giardino e un accesso secondario attraverso il vano scala comune. Dall'ingresso principale entra nel salone che si sviluppa in continuità con la zona pranzo, che è collegata con l'angolo cottura con wc di pertinenza. Dal salone si accede a un piccolo studio e al corridoio che distribuisce la zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. L'abitazione si affaccia verso l'interno su un pozzo luce ed è dotata di due balconi e di un ampio giardino retrostante di pertinenza esclusiva.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq **184,80**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 481 subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq, rendita: € 334,66.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da (occupazione non regolarizzata da alcun tipo di contratto).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

*4.3.8. Pignoramenti:*

- 4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*  
4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si segnala la modifica della posizione di alcune tramezzature interne (zona angolo cottura – wc) e una diversa inclinazione del muro perimetrale esterno. Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia al Comune di Lizzanello: € 3.000,00  
Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Si segnala la modifica della posizione di alcune tramezzature interne e una diversa inclinazione del muro perimetrale interno, si rende pertanto necessario un aggiornamento della planimetria catastale, mediante pratica DOCFA.  
Oneri e spese tecniche per presentazione di pratica DOCFA: € 800,00.

**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:**

**6.5 Attuali proprietari:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n.106 del 09.10.1991** per la costruzione di n° 2 appartamenti per civile abitazione in Lizzanello alla Via Ungaretti, intestata  
Pratica Edilizia N.138, Protocollo N.3678/89.

Descrizione **abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Lizzanello (Lecce) alla Via Ungaretti n°24

L'immobile, sito al piano terra di un fabbricato a tre livelli fuori terra e uno seminterrato, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno scoperto che è in parte di pertinenza dell'abitazione e in parte in comune con gli altri immobili ai piani superiori. L'appartamento ha l'ingresso principale che si apre sul giardino e un accesso secondario attraverso il vano scala comune. Dall'ingresso principale entra nel salone che si sviluppa in continuità con la zona pranzo, che è collegata con l'angolo cottura con wc di pertinenza. Dal salone si accede a un piccolo studio e al corridoio che distribuisce la zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. L'abitazione si affaccia verso l'interno su un pozzo luce ed è dotata di due balconi e di un ampio giardino retrostante di pertinenza esclusiva.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq **184,80**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 481 subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq, rendita: € 334,66.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 14 del 28/09/2020, l'immobile ricade all'interno del



contesto CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 33, art. 51, art. 53, art. 53.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 53.1 delle N.T.A.)

Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

#### Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi oppure con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nei CUC.C l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio e di ampliamento;
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF
- Indice di edificabilità fondiaria massimo:  $IF \leq 5,00 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura:  $IC \leq 60\%$
- Altezza massima:  $H \leq$  altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;
- $H \leq 2x$  distanza dall'asse stradale;
- Distanza dai confini  $Dc \geq H/2$ ;  $Dc > 5,00 \text{ m}$ ;  $Dc = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza tra i fabbricati:  $Df \geq (H1+H2)/2$ ;  $Df > 10,00 \text{ m}$ ;  $Df = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza dall'asse strada =  $(Ls/2 + \text{eventuale } Ar)$
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato.

Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

#### **Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – PT	Sup. reale lorda	7,19	1,00	7,19
Soggiorno – pranzo – PT	Sup. reale lorda	66,70	1,00	66,70
Angolo cottura – PT	Sup. reale lorda	9,80	1,00	9,80
WC – PT	Sup. reale lorda	3,92	1,00	3,92

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

Studio – PT	Sup. reale lorda	10,52	1,00	10,52
Corridoio – PT	Sup. reale lorda	17,52	1,00	17,87
Letto 01 – PT	Sup. reale lorda	15,14	1,00	15,14
Letto 02 – PT	Sup. reale lorda	22,75	1,00	22,75
Letto 03 – PT	Sup. reale lorda	12,18	1,00	12,18
Bagno – PT	Sup. reale lorda	8,15	1,00	8,15
Pozzo luce – PT	Sup. reale lorda	11,47	0,30	3,44
Balcone 01 – PT	Sup. reale lorda	23,35	0,30	7,00
Balcone 02 – PT	Sup. reale lorda	6,11	0,30	1,83
Scoperto – PT	Sup. reale lorda	318,69	0,10	31,87
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>533,49</b>		<b>218,36</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a plinti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cementizio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: a battente, materiale: acciaio; condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: battente, materiale: alluminio e vetro; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pavimentazione in mattonelle di cemento / pavimentazione in gres; condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimentazione in gres; condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni – cucina, materiale: ceramica; condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a doppia anta a battente non blindato, materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: rete cittadina.
<i>Termico:</i>	alimentazione: metano; terminali: radiatori in alluminio
<i>Climatizzazione:</i>	zona notte

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 12.2. Fonti di informazione

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

### 12.3. Valutazione corpi

#### A. abitazione

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
Ingresso - PT	7,19	€ 900,00	€ 6.471,00
Soggiorno - pranzo - PT	66,70	€ 900,00	€ 60.030,00
Angolo cottura - PT	9,80	€ 900,00	€ 8.820,00
WC - PT	3,92	€ 900,00	€ 3.528,00
Studio - PT	10,52	€ 900,00	€ 9.468,00
Corridoio - PT	17,87	€ 900,00	€ 16.083,00
Letto 01 - PT	15,14	€ 900,00	€ 13.626,00
Letto 02 - PT	22,75	€ 900,00	€ 20.475,00
Letto 03 - PT	12,18	€ 900,00	€ 10.962,00
Bagno - PT	8,15	€ 900,00	€ 7.335,00
Pozzo luce - PT	3,44	€ 900,00	€ 3.096,00
Balcone 01 - PT	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Balcone 02 - PT	1,83	€ 900,00	€ 1.647,00
Scoperto - PT	31,87	€ 900,00	€ 28.683,00
	<b>218,36</b>		<b>€ 196.524,00</b>

- Valore corpo:	€ 156.798,00
- Valore accessori:	€ 39.726,00
- Valore complessivo intero:	€ 196.524,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 196.524,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	533,49	€ 196.524,00	€ 196.524,00

### 12.4. 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:

€ 167.045,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

### 12.5. 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:

€ 163.245,40

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:

€ 163.245,40

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**Beni in Lizzanello (Lecce) Via Ungaretti n°24  
Lotto 008**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Lizzanello (Lecce) alla Via Ungaretti n°24

L'immobile, sito al piano primo di un fabbricato a tre livelli fuori terra e uno seminterrato, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno scoperto comune che conduce al vano scala senza ascensore. Da qui si accede nell'ingresso, che si apre verso il soggiorno, separato dalla zona pranzo mediante una parete in cartongesso. La sala da pranzo è collegata con l'angolo cottura dotato di wc di pertinenza. Dal salone si accede a un piccolo studio e al corridoio che distribuisce la zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. L'abitazione si affaccia verso l'interno su un pozzo luce ed è dotata di due balconi di pertinenza esclusiva e di una lavanderia posta al piano secondo e accessibile attraverso il vano scala comune.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq **182,85**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 481 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq, rendita: € 334,66.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da (occupazione non regolarizzata da alcun tipo di contratto).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

*4.2.2. Pignoramenti:*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Si segnala la modifica della posizione di alcune tramezzature interne (zona cucina - wc), la divisione mediante tramezzo in cartongesso tra soggiorno e zona pranzo, il prolungamento del balcone laterale e una diversa inclinazione del muro perimetrale esterno. Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia al Comune di Lizzanello: € 3.000,00  
Oneri totali: € 3.000,00

**4.3.2 Conformità catastale:**

Si segnala la modifica della posizione di alcune tramezzature interne (zona cucina - wc), la divisione mediante tramezzo in cartongesso tra soggiorno e zona pranzo, il prolungamento del balcone laterale e una diversa inclinazione del muro perimetrale interno, si rende pertanto necessario un aggiornamento della planimetria catastale, mediante pratica DOCFA.  
Oneri e spese tecniche per presentazione di pratica DOCFA: € 800,00.

**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:**

**4.4 Attuali proprietari:**

**Descrizione abitazione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Lizzanello (Lecce) alla Via Ungaretti n°24

L'immobile, sito al piano primo di un fabbricato a tre livelli fuori terra e uno seminterrato, è accessibile dalla pubblica via attraversando uno scoperto comune che conduce al vano scala senza ascensore. Da qui si accede nell'ingresso, che si apre verso il soggiorno, separato dalla zona pranzo mediante una parete in cartongesso. La sala da pranzo è collegata con l'angolo cottura dotato di wc di pertinenza. Dal salone si accede a un piccolo studio e al corridoio che distribuisce la zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. L'abitazione si affaccia verso l'interno su un pozzo luce ed è dotata di due balconi di pertinenza esclusiva e di una lavanderia posta al piano secondo e accessibile attraverso il vano scala comune.

Il bene immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq 182,85.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 24 mappale 481 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 207 mq, rendita: € 334,66.

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



### Destinazione urbanistica:

Nel P.U.G.: in forza di delibera C.C. n. 14 del 28/09/2020, l'immobile ricade all'interno del contesto CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 33, art. 51, art. 53, art. 53.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

CUC.C – Contesti Urbani Consolidati da qualificare – tessuti urbani Compatti (art. 53.1 delle N.T.A.)

Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

### Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi oppure con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nei CUC.C l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- intervento di manutenzione ordinaria;
- intervento di manutenzione straordinaria;
- intervento di ristrutturazione edilizia;
- intervento di completamento edilizio e di ampliamento;
- intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF
- Indice di edificabilità fondiaria massimo:  $IF \leq 5,00 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura:  $IC \leq 60\%$
- Altezza massima:  $H \leq$  altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;
- $H \leq 2x$  distanza dall'asse stradale;
- Distanza dai confini  $Dc \geq H/2$ ;  $Dc > 5,00 \text{ m}$ ;  $Dc = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza tra i fabbricati:  $Df \geq (H1+H2)/2$ ;  $Df > 10,00 \text{ m}$ ;  $Df = 0,00 \text{ m}$  (costruzioni in aderenza)
- Distanza dall'asse strada =  $(Ls/2 + \text{eventuale } Ar)$
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato.

Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

### Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – P1	Sup. reale lorda	7,19	1,00	7,19

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



Soggiorno – P1	Sup. reale lorda	33,55	1,00	33,55
Pranzo – P1	Sup. reale lorda	33,04	1,00	33,04
Angolo cottura – P1	Sup. reale lorda	9,80	1,00	9,80
WC – P1	Sup. reale lorda	3,92	1,00	3,92
Studio – P1	Sup. reale lorda	10,52	1,00	10,52
Corridoio – P1	Sup. reale lorda	17,52	1,00	17,87
Letto 01 – P1	Sup. reale lorda	15,14	1,00	15,14
Letto 02 – P1	Sup. reale lorda	22,75	1,00	22,75
Letto 03 – P1	Sup. reale lorda	12,18	1,00	12,18
Bagno – P1	Sup. reale lorda	8,15	1,00	8,15
Lavanderia – P2	Sup. reale lorda	9,09	0,25	2,27
Balcone 01 – P1	Sup. reale lorda	30,46	0,30	9,14
Balcone 02 – P1	Sup. reale lorda	6,11	0,30	1,83
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>219,42</b>		<b>187,35</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a plinti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cementizio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: a battente, materiale: acciaio; condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: battente, materiale: alluminio e vetro; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pavimentazione in mattonelle di cemento / pavimentazione in gres; condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimentazione in gres; condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni – cucina, materiale: ceramica; condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a doppia anta a battente non blindato, materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: rete cittadina.
<i>Termico:</i>	alimentazione: metano; terminali: radiatori in alluminio
<i>Climatizzazione:</i>	zona notte

## 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 13.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 13.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



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

### 13.3. Valutazione corpi

#### A. abitazione

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
Ingresso - PT	7,19	€ 900,00	€ 6.471,00
Soggiorno - PT	33,55	€ 900,00	€ 30.195,00
Pranzo - PT	33,04	€ 900,00	€ 29.736,00
Angolo cottura - PT	9,80	€ 900,00	€ 8.820,00
WC - PT	3,92	€ 900,00	€ 3.528,00
Studio - PT	10,52	€ 900,00	€ 9.468,00
Corridoio - PT	17,87	€ 900,00	€ 16.083,00
Letto 01 - PT	15,14	€ 900,00	€ 13.626,00
Letto 02 - PT	22,75	€ 900,00	€ 20.475,00
Letto 03 - PT	12,18	€ 900,00	€ 10.962,00
Bagno - PT	8,15	€ 900,00	€ 7.335,00
Lavanderia - P2	2,27	€ 900,00	€ 2.043,00
Balcone 01 - PT	9,14	€ 900,00	€ 8.226,00
Balcone 02 - PT	1,83	€ 900,00	€ 1.647,00
	<b>187,35</b>		<b>€ 168.615,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 156.699,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 11.916,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 168.615,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 168.615,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	187,35	€ 168.615,00	€ 168.615,00

### 13.4. 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: **€ 143.322,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

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

### 13.5. 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: **€ 139.522,75**

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata



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:

€ 139.522,75

### RIEPILOGO GENERALE

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Terreno Caprarica Foglio 1 Part.344	6.695,00	€ 33.475,00	€ 33.475,00
LOTTO 002	Terreno Cavallino Fg.12 Part.705	2.172,00	€ 6.516,00	€ 6.516,00
	Terreno Fg. 12 Part.711	457,00	€ 685,50	€ 685,50
LOTTO 003	Ufficio Lizzanello Fog.24 Part. 618 sub 9	287,15	€ 42.245,00	€ 42.245,00
LOTTO 004	Garage Fog.24 Part. 618 Sub 6	317,80	€ 160.138,00	€ 160.138,00
LOTTO 005	Abitazione Fog.24 Part. 618 Sub 7	329,24	€ 231.813,00	€ 231.813,00
LOTTO 006	Garage Fog.24 Part. 481 Sub 1	141,00	€ 52.950,00	€ 52.950,00
LOTTO 007	Abitazione Fog.24 Part. 481 Sub 2	533,49	€ 196.654,00	€ 196.654,00
LOTTO 008	Abitazione Fog.24 Part. 481 Sub 3	187,35	€ 168.615,00	€ 168.615,00

**Totale diritto e quota**

**€ 892.961,50**

il perito  
Geom. Giovanni Carata

Giudice Dr. MEMMO SERGIO  
Perito: Geom. Giovanni Carata

