



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 271/2019

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Del: 12/01/2021

*Tecnico incaricato: Mauro De Rinaldis*

CF [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**INDICE GENERALE**

<b>Lotto 1: Beni in SP 69 Casarano - Maglie a Casarano (73042) LE, Italia</b> .....	<b>1</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>1</b>
Corpo 1 .....	1
Corpo 2 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>2</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>2</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>2</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	<b>2</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	<b>3</b>
<b>ATTO DI ASSERVIMENTO</b> .....	<b>3</b>
<b>ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI</b> .....	<b>3</b>
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	<b>4</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</b> .....	<b>4</b>
Altre spese .....	4
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	<b>5</b>
Attuali proprietari: .....	5
Proprietari precedenti: .....	5
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>5</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>5</b>
Dettaglio delle fonti .....	5
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>5</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	<b>6</b>
<b>CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI</b> .....	<b>6</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	6
<i>Identificazione catastale</i> .....	6
<i>Descrizione sommaria</i> .....	6
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	6
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	9
Strumento urbanistico vigente .....	9
<i>Consistenza</i> .....	9
<i>Valorizzazione</i> .....	10
<b>CORPO 2: TERRENO</b> .....	<b>11</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	11
<i>Identificazione catastale</i> .....	11
<i>Descrizione sommaria</i> .....	11
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	11
Strumento urbanistico vigente .....	11
<i>Consistenza</i> .....	11
<i>Valorizzazione</i> .....	12



## **Lotto 1: Beni in SP 69 Casarano - Maglie a Casarano (73042) LE, Italia**

Il lotto è composto da un immobile composto da piano terra, con destinazione residenziale (categoria A/7 - Abitazioni in villini) e da un piano interrato con destinazione garage (C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)) oltre al fondo agricolo, su cui insiste il fabbricato, con destinazione uliveto. I tre beni devono essere venduti in un unico lotto in quanto non sono separati tra loro e non hanno accessi indipendenti. Il corpo 1 è composto da abitazione (piano terra) e garage (piano interrato), il corpo 2 dal fondo agricolo (uliveto).

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione in villini, sito in SP 69 Casarano - Maglie a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano interrato+terra e sviluppa una superficie reale lorda di 481.00 mq una superficie reale netta di 436.00 mq un volume reale di 1526.00 mc una superficie potenziale di pavimento di 427.00 mq una superficie potenziale coperta di 525.00 mq un volume potenziale di 1650.00 mc

#### **Identificazione catastale**

[REDACTED] foglio 8, particella 676, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, scheda catastale LE0135708, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 110 mq, piano terra, rendita 614,58, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 13033 Rogante [REDACTED] Sede: MATINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2359.1/2011), coerenze e confini NORTH: stessa Ditta; EST: stessa Ditta; SUD: stessa Ditta; OVEST: stessa Ditta. Vedi note,

La particella 676, del Foglio 8, insiste sul fondo agricolo individuato dalla particella 677, stesso foglio, che la circonda lungo tutti e quattro i lati. Il fondo agricolo appartiene alla stessa Ditta.

[REDACTED] foglio 8, particella 676, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, scheda catastale LE0135709, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq, superficie catastale 128 mq, piano interrato, rendita 300,27 Euro, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 13033 Rogante [REDACTED] Sede: MATINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2359.1/2011), coerenze e confini NORTH: stessa proprietà; SUD: stessa proprietà; EST: stessa proprietà; OVEST: stessa proprietà,

#### **Corpo 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Terreno, sito in SP 69 Casarano - Maglie a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra sviluppa una superficie reale lorda di 5737.00 mq

#### **Identificazione catastale**

[REDACTED] foglio 8, particella 677, (Catasto terreni), scheda catastale LE0135710, categoria ULIVETO, classe 3, consistenza 57 are 37 ca, superficie catastale 5737 mq, reddito agrario 11.85 Euro, reddito dominicale 11.85 Euro, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 13033 Rogante:



Sede: MATINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2359.1/2011), coerenze e confini NORD: Altra proprietà, Foglio 8, particella 724; EST: Altra proprietà, Foglio 8, particella 724; SUD: Strada comunale pubblica; OVEST: Altra proprietà, Foglio 8, particella 665,

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Agricola
- *Parcheggi*: Scarsi
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Industriali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

Il fondo, su cui sorge l'immobile, ha destinazione agricola pur trovandosi nella zona industriale-artigianale del Comune di Casarano

## STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] in liquidazione In qualità di proprietario dell'immobile

L'immobile è occupato [REDACTED] Sono tutt'ora attive le utenze.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 31/07/2009, a favore di [REDACTED] e derivante da Rogito Notaio [REDACTED]

Importo ipoteca: 480.000,00 Euro

Importo capitale: 240.000,00 Euro

A firma di Notai [REDACTED] il 30/07/2009 ai nn 9875/5502

Registrato a LECCE il 31/07/2009 ai nn 31516/4768

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 23/03/2012, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Importo ipoteca: 102.120,80 Euro

Importo capitale: 51.060,40 Euro

Registrato a LECCE il 27/03/2012 ai nn 10750/817



Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 21/05/2013, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Importo ipoteca: 156.633,68

Importo capitale: 78.316,84

Registrato a LECCE il 24/05/2013 ai nn 15798/1428

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 17/07/2015, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: 150.000,00 Euro

Importo capitale: 140.150,00 Euro

Registrato a LECCE il 06/08/2015 ai nn 23224/2470

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 06/10/2015, a favore di [REDACTED] e derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: 150.000,00 Euro

Importo capitale: 125.589,18 Euro

Registrato a LECCE il 15/10/2015 ai nn 29447/3259

ANNOTAZIONE presentata li 24/02/2020 - Servizio di P.I. di LECCE - Registro Particolare n. 737 - Registro generale n. 6514 - Tipo di atto: 0819 RESTRIZIONE DI BENI

### **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A firma di Avv. [REDACTED] il 24/05/2019 ai nn 3451/2019

Trascritto a LECCE il 12/06/2019 ai nn 20107/15662

### **ATTO DI ASSERVIMENTO**

A favore del fondo 8 con mappale 594 (oggi 677) per la superficie di (mq) 10178 sito nel Comune di Casarano

A firma di Notaio [REDACTED] il 13/10/2008 ai nn 8194 - Raccolta 4215

### **ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI**

Nota di trascrizione - Atto di compravendita

A firma di Notaio [REDACTED] il 04/04/2008 ai nn 7181/3436

Trascritto a LECCE il 11/04/2008 ai nn 15587/10425

Riferito solamente al terreno

Atto notarile pubblico di compravendita del terreno:

A FAVORE: [REDACTED] - acquirente;

CONTRO [REDACTED] - venditore.

Nota di trascrizione - Atto di compravendita

A firma di Notaio [REDACTED] il 11/01/2011 ai nn 13033/8061

Trascritto a LECCE il 01/02/2011 ai nn 3342/2359

Atto notarile pubblico di compravendita:

A FAVORE: [REDACTED] - acquirente;

CONTRO [REDACTED] - venditore



## CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il corpo 1 risulta completamente non conforme. Le irregolarità sono di seguito riportate:

- 1) la sagoma del corpo 1 non è conforme al progetto presentato su cui è stato rilasciato il Permesso di Costruire;
- 2) l'immobile è stato realizzato rialzato di circa 80 cm rispetto al piano di campagna contrariamente a quanto in progetto in cui è riportato allo stesso piano (quota 0,00). Questo ne determina un aumento di volumetria pari a circa 100 mc.
- 3) il piano interrato ha una superficie molto maggiore rispetto a quella approvata e la copertura è stata realizzata 80 cm oltre il piano di campagna, con la conseguenza che anche l'altezza netta del garage è pari a 3,30 m invece dei 2,50 m come riportato in progetto. Questo determina un aumento di volumetria pari a circa 180 mc.
- 4) la rampa di accesso al piano interrato è in posizione diversa rispetto al progetto.
- 5) il cancello di accesso al fondo è stato realizzato su un fondo di altra proprietà, mentre nel progetto approvato è riportato nella parte retrostante con accesso da strada pubblica.

Per poter regolarizzare interamente lo stato dei luoghi è necessaria la demolizione di parte dell'immobile (considerando che il piano interrato, al di sotto del piano di campagna non sviluppa cubatura) e presentare un Permesso di Costruire in sanatoria.

In allegato elaborato grafico che riporta lo stato di fatto dell'immobile e computo metrico relativo alla stima per la regolarizzazione del fabbricato consistente nella demolizione della volumetria in eccesso e delle opere di finitura.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Permesso di Costruire in sanatoria

- Permesso di Costruire in sanatoria: € 5.000,00
- Pratica per l'agibilità: € 1.000,00
- Regolarizzazione urbanistica dell'immobile: € 17.910,20

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difformità catastale relativamente all'immobile in quanto non riporta l'esatta sagoma, la superficie e le altezze. Inoltre l'immobile è utilizzato come uffici mentre è stato accatastato con destinazione A/7 (abitazione in villini).

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Accatastamento

- Pratica per accatastamento: € 1.200,00

## ALTRE INFORMAZIONI UTILI

### Altre spese

- Bolletta ENEL Agosto 2020: € 185,42
- Bolletta ENEL Settembre 2020: € 98,23
- Bolletta ENEL Ottobre 2020: € 126,05

Sulla base delle 3 bollette di cui si ha copia, può essere calcolata la spesa per il consumo di energia elettrica:  $(185,42+98,23+126,05)/3=135$  € mensili x 12 mesi = 1620 €, circa, all'anno. Naturalmente tale importo può essere soggetto a variazione in base all'uso, più o meno frequente, dell'immobile.



**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...****Attuali proprietari:**

[REDACTED] dal 11/01/2011, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED]  
 [REDACTED] il 01/02/2011 ai nn. 8194 - Raccolta 4215 Compravendita n. 2359.1/2011

**Proprietari precedenti:**

[REDACTED] proprietario dal 11/04/2008 al  
 11/01/2011 L'immobile oggetto di questa sezione della stima è stato realizzato in data 2010 dalla  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario dal 16/01/1980 al 11/04/2008

**PRATICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: Prima costruzione intestato [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione a piano interrato e piano terra  
 Rilasciata il 05/01/2009 al numero di protocollo 5/2009  
 Pratica Edilizia n. 357/2008 Il lotto agricolo su cui è stato realizzato il fabbricato era individuato al Foglio 8, particella n. 594. Dopo la costruzione dell'organismo edilizio è stato ridefinito catastalmente al Foglio 8, particella 677. Da ricerche presso il Comune di Casarano, con richiesta di accesso agli atti, non si evince l'esistenza del Certificato di Agibilità, che, quindi, dovrà necessariamente essere richiesto.

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto CTU usa il criterio di stima comparativo parametrico. Partendo dai valori dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2.2019) e confrontando tale valore con vendite similari proposte dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio e tenendo conto di eventuali svalutazioni o rivalutazioni del periodo, determina il più probabile valore in €/mq da applicare alla stima.

**Dettaglio delle fonti**

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Casarano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Casarano

**VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€ 216.702,90
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 184.197,47
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 25.110,20
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ <b>159.087,27</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1****CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI**

L'immobile, al piano terra, è classificato come "abitazione in villini", categoria catastale A/7, ma è stato utilizzato come immobile per uffici, sede dell'azienda, al piano interrato è classificato come "autorimessa, categoria catastale C/6. Ad oggi l'immobile è in uso solo saltuariamente per la procedura di liquidazione della società proprietaria.

**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [redacted] sita in Via Beccaria n. 16, 73042 - Casarano (LE)

**Identificazione catastale**

[redacted] foglio 8, particella 676, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, scheda catastale LE0135708, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 110 mq, piano terra, rendita 614,58, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 13033 Rogante [redacted] Sede: MATINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2359.1/2011), coerenze e confini NORD: stessa Ditta; EST: stessa Ditta; SUD: stessa Ditta; OVEST: stessa Ditta. Vedi note,

[redacted] foglio 8, particella 676, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, scheda catastale LE0135709, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq, superficie catastale 128 mq, piano interrato, rendita 300,27 Euro, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 13033 Rogante [redacted] Sede: MATINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2359.1/2011), coerenze e confini NORD: stessa proprietà; SUD: stessa proprietà; EST: stessa proprietà; OVEST: stessa proprietà,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano interrato+terra L'altezza utile interna è di 2,80 m.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2010

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

Nella situazione attuale, l'appartamento è adibito, al piano terra, a ufficio, con altezza di 2,80 m e sviluppante superficie pari a 106 mq più aree scoperte, i cui vani costituenti sono: ingresso, quattro vani ufficio e WC; individuato al Foglio 8, particella 676 subalterno 1. Tramite una scala interna si accede al piano interrato, garage, individuato allo stesso foglio, stessa particella, subalterno 2.

All'interno si accede da portoncino d'ingresso. Le pertinenze sono costituite dal lastrico solare di proprietà, da un porticato antistante che insiste su un lato e da una parte di terreno che lo circonda lungo i quattro lati.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Fondazioni, riferito a appartamento*

- tipologia: plinti isolati
- condizioni: sufficienti
- materiale: c.a.



*Strutture verticali, riferito a appartamento*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

*Travi, riferito a appartamento*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

*Solai, riferito a appartamento*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

*Solai, riferito a garage*

- condizioni: buone
- tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

*Copertura, riferito a appartamento*

- tipologia: a terrazzo
- condizioni: sufficienti
- materiale: c.a.

**Componenti Edilizie***Infissi esterni, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle e inferriate
- materiale protezione: pvc e ferro
- materiale: alluminio

*Infissi esterni, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: tapparelle e inferriate
- materiale protezione: pvc e ferro
- materiale: alluminio

*Infissi interni, riferito a appartamento*

- tipologia: a battente
- condizioni: ottime
- materiale: legno tamburato

*Pareti esterne, riferito a appartamento*

- materiale: muratura di mattoni forati
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: inesistente

*Pavim. Esterna, riferito a esterno*

- materiale: calcestruzzo
- condizioni: da normalizzare

*Pavim. Interna, riferito a appartamento*

- condizioni: ottime
- materiale: piastrelle di gres

*Pavim. Interna, riferito a garage*

- condizioni: buone
- materiale: battuto di cemento

*Plafoni, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- materiale: stabilitura



*Rivestimento, riferito a appartamento*

- condizioni: ottime
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle di gres o ceramicate

*Portone di ingresso, riferito a appartamento*

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: ottime
- materiale: alluminio
- accessori: senza maniglione antipanico

*Portone di ingresso, riferito a garage*

- tipologia: ante scorrevoli
- condizioni: ottime
- materiale: ferro
- accessori:

*Scale, riferito a appartamento*

- posizione: esterno
- condizioni: buone
- rivestimento: piastrelle di gres

*Scale, riferito a garage*

- posizione: interna
- condizioni: da normalizzare
- rivestimento: al rustico

**Impianti***Antifurto, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- tipologia: a radars
- combinatore tel.: assente
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

*Condizionamento, riferito a appartamento*

- condizioni: ottime
- tipologia: centralizzato
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- diffusori: convettori
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: elettrico

*Elettrico, riferito a appartamento*

- condizioni: ottime
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

*Elettrico, riferito a garage*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: con cavi a vista

*Fognatura, riferito a appartamento*

- ispezionabilità: buona
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: fossa biologica
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: separata
- condizioni: buone



*Idrico, riferito a appartamento*

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in polipropilene
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

*Termico, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- diffusori: termoconvettori
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: elettrica
- tipologia: autonomo
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

**Destinazione urbanistica**

**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **E3**, in forza di delibera GR n. 176 del 16/02/2015 - PAI C.I. n. 39 del 30/11/2005.

Norme tecniche ed indici:

Norme Tecniche di Attuazione - Art. 4.3.5

i.f.f. = 0,03 mc/mq

Lotto minimo di 10.000 mq (di terreni non accorpati se non contigui)

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>A/7 - Abitazione in villini</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i> Nella superficie potenziale coperta è inserita la superficie del porticato antistante	106.00 mq	1.00	106.00 mq
- <i>Superficie reale netta</i> Nella superficie potenziale coperta è inserita la superficie del porticato antistante	96.00 mq	1.00	96.00 mq
- <i>Volume reale</i> Nella superficie potenziale coperta è inserita la superficie del porticato antistante	296.00 mc	1.00	296.00 mc
- <i>Superficie potenziale di pavimento</i> Nella superficie potenziale coperta è inserita la superficie del porticato antistante	89.00 mq	1.00	89.00 mq
- <i>Superficie potenziale coperta</i> Nella superficie potenziale coperta è inserita la superficie del porticato antistante	150.00 mq	1.00	150.00 mq
- <i>Volume potenziale</i> Nella superficie potenziale coperta è inserita la superficie del porticato antistante	420.00 mc	1.00	420.00 mc
<b>C/6 Autorimessa</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	375.00 mq	0.50	187.50 mq
- <i>Superficie reale netta</i>	340.00 mq	0.50	170.00 mq



- <i>Volume reale</i>	1230.00 mc	0.50	615.00 mc
- <i>Superficie potenziale di pavimento</i>	338.00 mq	0.50	169.00 mq
- <i>Superficie potenziale coperta</i>	375.00 mq	0.50	187.50 mq
- <i>Volume potenziale</i>	1230.00 mc	0.50	615.00 mc

**Totali**

Superficie reale lorda	481.00 mq		559.50 mq
Superficie reale netta	436.00 mq		559.50 mq
Volume reale	1526.00 mc		
Superficie potenziale di pavimento	427.00 mq		
Superficie potenziale coperta	525.00 mq		
Volume potenziale	1650.00 mc		

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 205.450,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 1.500,00
Valore complessivo intero:	€ 206.950,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 206.950,00</b>



**CORPO 2: TERRENO**

Terreno classe uliveto. Il terreno deve essere venduto nello stesso lotto in quanto l'immobile insiste su di esso e l'accesso non può essere distinto in virtù delle proprietà confinanti che non consentono accessi diversi ed indipendenti

**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Picna proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente [redacted] sita in Via Beccaria n. 16 , 73042 - Casarano (LE)

**Identificazione catastale**

[redacted] foglio 8, particella 677, (Catasto terreni), scheda catastale LE0135710, categoria ULIVETO, classe 3, consistenza 57 are 37 ca, superficie catastale 5737 mq, reddito agrario 11.85 Euro, reddito dominicale 11.85 Euro, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 13033 Rogante [redacted] Sede: MATINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2359.1/2011), coerenze e confini NORD: Altra proprietà, Foglio 8, particella 724; EST: Altra proprietà, Foglio 8, particella 724; SUD: Strada comunale pubblica; OVEST: Altra proprietà, Foglio 8, particella 665,

**Descrizione sommaria**

Il terreno si trova in zona extraurbana, in zona agricola, ma nel contesto della zona industriale di Casarano, SP 69. Al fondo si accede da strada comunale retrostante e non dalla Strada Provinciale 69. Il terreno, classificato come uliveto, attualmente è incolto ed è fondamentalmente usato come deposito di rimanenze e accessori di idraulica.

**Destinazione urbanistica**

**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona E3, in forza di delibera GR n. 176 del 16/02/2015 - PAI C.I. n. 39 del 30/11/2005.

Norme tecniche ed indici:

Norme Tecniche di Attuazione - Art. 4.3.5

i.f.f. = 0,03 mc/mq

Lotto minimo di 10.000 mq (di terreni non accorpati se non contigui)

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Uliveto</b>			
- Superficie reale lorda	5737.00 mq	1.00	5737.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	5737.00 mq		5737.00 mq



## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 9.752,90
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 9.752,90
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 9.752,90</b>

