TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Liquidazione Giudiziale N.82/2025

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A23L049E – P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu

Beni in Lizzanello - LE - Area Urbana - Via XX Settembre
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana in Comune di Lizzanello - LE - via XX Settembre.

L'Immobile è composto da un piccolo lotto di terreno su cui insiste un pozzo artesiano che fornisce l'acqua alla particella 427 di proprietà di XXXe da dove è possibile accedere allo stesso univocamente.

Della Superficie complessiva di m² **24,00**[1]

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a XXX Proprietà per 1/1, foglio **28**, mappale **651**, sub.**10**, categoria F/1, consistenza: **24** m², posto al piano terra - rendita: Euro 0,00.
  Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2022 Pratica n. LE0098306 in atti dal 24/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 98306.1/2022).

Il lotto Confina: a Nord e Ovest con part. 849, a Sud con part. 427, a Est con subb.22 e 25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: ***Libero (anche se si può accedere solo dalla particella 427 ed è usato con un pozzo artesiano dal proprietario della stessa particella).***

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:*
Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 43/2023 e trascritto a LECCE in data 02/03/2023 ai nn. 8036/6497.

4.2.3. *Altri oneri:* ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Difformità riscontrate: ***Nessuna***

4.3.2. *Conformità catastale:*
Difformità riscontrate: ***Nessuna***

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

1 **4.4. Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese 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 PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

XXX con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Rossi Domenico in data 05/03/2001 ai nn. 69798, trascritto a Lecce in data 04/04/2001 ai nn. 10865/8580.
Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato da cui è stata stralciata l'area urbana in oggetto.

Descrizione **Area Urbana -** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana in Comune di Lizzanello - LE - via XX Settembre.
L'Immobile è composto da un piccolo lotto di terreno su cui insiste un pozzo artesiano che fornisce l'acqua alla particella 427 di proprietà di XXX e da dove è possibile accedere allo stesso univocamente.
Della Superficie complessiva di m² **24,00**[2]
Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a XXX Proprietà per 1/1, foglio **28**, mappale **651**, sub.**10**, categoria F/1, consistenza: **24** m², posto al piano terra - rendita: Euro 0,00.
  Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2022 Pratica n. LE0098306 in atti dal 24/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 98306.1/2022).

Il lotto Confina: a Nord e Ovest con part. 849, a Sud con part. 427, a Est con subb.22 e 25.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lizzanello è il **P. di F.** approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 25810 del 9 gennaio 1971, e aggiornato in seguito con una variante entrata in vigore tramite il successivo Decreto n. 2932 del 31 ottobre 1974, e definisce la seguente destinazione urbanistica: "Zone E2 – Aree per attrezzature esistenti e di progetto" governate dall'Art.14 delle NTA.

Art.14 - Aree per attrezzature esistenti e di progetto "E2"

Tali aree sono destinate prevalentemente ad attività agricole. Data la loro vicinanza con il centro urbano non è necessario ubicare in tali zone residenze agricole, viene concessa la possibilità di realizzare volumi relativi ai servizi agricoli.
Nelle zone "E2" dovranno essere rispettate le seguenti norme:
1) - Iff. Indice di fabbricabilità fondiario: 0,01 mc/mq;
2) - H Altezza Massima: 4 mt;
3) - Dc. Distanza dai confini: 10,00 mt;
4) - Ds. Distanza dalle strade: minimo 20,00 metri e comunque non inferiore a quelle previste dal D.M. 1/4/1968.
In tali zone è permesso derogare a quanto sopra stabilito nel caso che il comune o altro ente pubblico intenda realizzare attrezzature o edifici pubblici rientranti tra quelli previsti all'art.3 del D.M. 2/4/1968.
In questo caso gli edifici pubblici dovranno rispettare le eventuali norme esistenti, fissate per i vari settori dai rispettivi organi ministeriali.
Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti indici e parametri:

[2] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Asili Nido Iff: 1, R.C. 30%, H. max. 4,50, Dc. 10,00
Scuola dell'obbligo Iff: 2, R.C. 40%, H. max. 8,50, Dc. 15,00
Chiese ed opere parrocchiali, centri civici e sociali Iff:2,5, R.C. 50%, H. max. 12,00, Dc. 10,00
Attrezzature Sportive Iff: 1,5, R.C. 50%, H. max. 8,50, Dc. 15,00
Parchi e Giochi Iff: 0,03, R.C. 2%, H. max. 5,00.
In tali zone potrà essere consentita lungo le strade la installazione di chioschi, distributori di benzina, edicole di giornali, e cose affini previo vincolo di precarietà
Gli indici e parametri indicati nella suddetta tabella valgono anche per le zone destinate a servizi che di volta in volta verranno, secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/1968, cedute al comune da parte dei lottizzatori delle zone "C".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	Sup. reale lorda	**24,00**		**24,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Facendo parte di un complesso edilizio a cui di fatto non appartiene più e per il quale è stato utilizzato in termini di potenzialità edificatoria l'immobile oggetto di stima ha un valore equiparabile a quello del giardino dello stesso complesso edilizio dove, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate le abitazioni hanno un prezzo che varia tra 600 e 790 euro al metro quadrato. Se l'area fosse accessibile dai proprietari del complesso avrebbe un valore pari al 10% del prezzo dell'appartamento siccome però non è possibile avere accesso, al momento, dal complesso edilizio si abbatte il valore del 50 % del minimo per cui diventa pari a 30,00 Euro al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lizzanello, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

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

A. Appartamento + box auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana	24,00	€ 30,00	€ 720,00
	24,00	€ 30.,00	**€ 720,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Area Urbana**	720,00	€ 720,00	**€ 720,00**

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:	**€ 108,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: **€ 612,00**

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: **€ 612,00**

Beni in Lizzanello - LE - Box Auto - Via San Domenico Savio civ.1 Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Lizzanello - LE – Località Merine - via San Domenico Savio civ.1.

L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via San Domenico Savio dal civ.1.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **18,00**[3]

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio **13**, mappale **322**, sub.**1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale Totale: **18** m², posto al piano S1 - rendita: Euro 17,82.

  Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con sub.2, a Sud con part.321, a Ovest con part.346 e a Est con sub.4 (BCNC area di manovra).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Libero.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* a favore del Comune di Lizzanello a firma di Dott. Domenico Rossi in data 24.03.2006 ai nn.97700 trascritto a Lecce il 04.04.2006 ai nn. 12584/9043.

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:*

Ipoteca Volontaria a favore di XXX contro XXX derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Importo Ipoteca Euro 300.000,00, Sorte Capitale Euro 150.000,00, a firma di notaio Sergio Dal

[3] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Verme in data 31/07/2013 ai nn. 24767/11088 e iscritta a LECCE in data 05/08/2013 ai nn. 24076/2211.
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, contro MI.PA. COSTRUZIONI SRL, derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, Importo Ipoteca Euro 1.604.113,14, Sorte Capitale Euro 802.056,57, a firma di Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione notaio in data 26/10/2022 ai nn. 4107/5922 e iscritta a LECCE in data 26/10/2022 ai nn. 40366/4758.

4.2.2. Pignoramenti:
Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di XXX- a firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 ai nn. 13085/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020 ai nn. 22548/2341.
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX- a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 43/2023 e trascritto a LECCE in data 02/03/2023 ai nn. 8036/6497

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Difformità riscontrate: ***Nessuna***.

4.3.2. Conformità catastale:
Difformità riscontrate: ***Nessuna***

1 **4.4. Divisibilità del bene**
Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese 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 PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario
XXX con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Domenico Rossi in data 15/03/2006 ai nn. 97507/16392, trascritto a Lecce in data 04/04/2006 ai nn. 12585/9044.
Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 141/2005 per la costruzione di un complesso edilizio immobiliare composto da n.6 civili abitazioni e n.8 box auto in Merine di Lizzanello, trav. di Via D. D'Aosta, intestata a XXX Domanda di Permesso di costruire presentata in data 04/05/2005 prot. n. 4102, rilasciato in data 09/05/2006 - n. 34/2006.
P.E. n. 110/2007 variante al permesso di costruire 141/2005 per la costruzione di un complesso edilizio immobiliare composto da n.6 civili abitazioni e n.8 box auto in Merine di Lizzanello, trav. di Via D. D'Aosta, intestata a XXX Permesso di costruire rilasciato in data 13/11/2007 - n. 99/2007- **Agibilità rilasciata in data 15.04.2009 prot. 11509/07**.

Descrizione **Box Auto** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Lizzanello - LE – Località Merine -via San Domenico Savio civ.1.
L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via San Domenico Savio dal civ.1.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **18,00**[4]
Identificato in catasto fabbricati:
- intestato a XXX Proprietà per 1000/1000,
  foglio **13**, mappale **322**, sub.**1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale Totale: **18** m², posto al piano S1 - rendita: Euro 17,82.
  Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con sub.2, a Sud con part.321, a Ovest con part.346 e a Est con sub.4 (BCNC area di manovra).
L'edificio è stato costruito dopo il 2007.
Costituito da n.4 piani di cui n.3 piani fuori terra e uno interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 2,50 metri
L'unità immobiliare è identificata con il civico 1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lizzanello è il P. di F. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 25810 del 9 gennaio 1971, e aggiornato in seguito con una variante entrata in vigore tramite il successivo Decreto n. 2932 del 31 ottobre 1974, e definisce la seguente destinazione urbanistica: "Zone B1 – Completamento Edilizio" governate dall'Art.5 delle NTA.

Art.5 – Prescrizioni per le zone "B1" e "B2" residenziali

Nelle zone "B", indicate nella planimetria dell'annesso Programma di Fabbricazione, l'attività edilizia potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie nelle zone "B1" e mediante Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche nelle zone "B2",

Omissis….

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Box auto				
Box Auto	Sup. reale netta	16,10	1,00	16,10
	Sup. reale netta	**16,10**		**16,10**
Box Auto	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	**18,00**		**18,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio a lastre di cap con elementi di alleggerimento in polistirolo e completamento in opera, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: copertura piano interrato box auto

Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: area comune.

Cancello (componente edilizia): tipologia: a singola anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime.
Si riferisce limitatamente a: ingresso spazio di manovra box auto.

[4] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura con pannelli in cemento armato prefabbricati, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: buone.
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: area di manovra box auto.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto
Scale (componente edilizia):	posizione: esterna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate ma, utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare di Lizzanello come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.
Pertanto, considerando lo stato del fabbricato ed in particolare del box è corretto utilizzare un prezzo di circa Euro 500,00 al metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lizzanello, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

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

A. Box Auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
	18,00	€ 500,00	**€ 9.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Box auto**	18,00	€ 9 000,00	**€ 9 000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 1 350,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	**€ 7 650,00**

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: **€ 7 650,00**

Beni in Lizzanello - LE - Box Auto - Via San Domenico Savio civ.1 Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Lizzanello - LE – Località Merine -via San Domenico Savio civ.1.

L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via San Domenico Savio dal civ.1.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **18,00**[5]

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio **13**, mappale **322**, sub.**3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale Totale: **18** m², posto al piano S1 - rendita: Euro 17,82.
  Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord e a Est con sub.4 (BCNC area di manovra), a Sud con sub.2, a Ovest con part.346.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Libero.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* a favore del Comune di Lizzanello a firma di Dott. Domenico Rossi in data 24.03.2006 ai nn.97700 trascritto a Lecce il 04.04.2006 ai nn. 12584/9043.

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:*

Ipoteca Volontaria a favore di XXX, contro XXX derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Importo Ipoteca Euro 300.000,00, Sorte Capitale Euro 150.000,00, a firma di notaio Sergio Dal Verme in data 31/07/2013 ai nn. 24767/11088 e iscritta a LECCE in data 05/08/2013 ai nn. 24076/2211.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, contro XXX, derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, Importo Ipoteca Euro 1.604.113,14,

[5] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Sorte Capitale Euro 802.056,57, a firma di Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione notaio in data 26/10/2022 ai nn. 4107/5922 e iscritta a LECCE in data 26/10/2022 ai nn. 40366/4758.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di XXX - a firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 ai nn. 13085/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020 ai nn. 22548/2341.

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 43/2023 e trascritto a LECCE in data 02/03/2023 ai nn. 8036/6497

4.2.3. *Altri oneri:* ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: ***Nessuna***.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: ***Nessuna***

1 **4.4. Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese 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 PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

XXX con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Domenico Rossi in data 15/03/2006 ai nn. 97507/16392, trascritto a Lecce in data 04/04/2006 ai nn. 12585/9044.

Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 141/2005 per la costruzione di un complesso edilizio immobiliare composto da n.6 civili abitazioni e n.8 box auto in Merine di Lizzanello, trav. di Via D. D'Aosta, intestata a XXX Domanda di Permesso di costruire presentata in data 04/05/2005 prot. n. 4102, rilasciato in data 09/05/2006 - n. 34/2006.

P.E. n. 110/2007 variante al permesso di costruire 141/2005 per la costruzione di un complesso edilizio immobiliare composto da n.6 civili abitazioni e n.8 box auto in Merine di Lizzanello, trav. di Via D. D'Aosta, intestata a XXX. Permesso di costruire rilasciato in data 13/11/2007 - n. 99/2007- **Agibilità rilasciata in data 15.04.2009 prot. 11509/07**.

Descrizione **Box Auto** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Lizzanello - LE – Località Merine -via San Domenico Savio civ.1.

L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via San Domenico Savio dal civ.1.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **18,00**[6]

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX, Proprietà per 1000/1000, foglio **13**, mappale **322**, sub.**3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale

[6] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Totale: **18** m², posto al piano S1 - rendita: Euro 17,82.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Il lotto Confina: a Nord e a Est con sub.4 (BCNC area di manovra), a Sud con sub.2, a Ovest con part.346
L'edificio è stato costruito dopo il 2007.
Costituito da n.4 piani di cui n.3 piani fuori terra e uno interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 2,50 metri
L'unità immobiliare è identificata con il civico 1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lizzanello è il P. di F. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 25810 del 9 gennaio 1971, e aggiornato in seguito con una variante entrata in vigore tramite il successivo Decreto n. 2932 del 31 ottobre 1974, e definisce la seguente destinazione urbanistica: "Zone B1 – Completamento Edilizio" governate dall'Art.5 delle NTA.

Art.5 – Prescrizioni per le zone "B1" e "B2" residenziali

Nelle zone "B", indicate nella planimetria dell'annesso Programma di Fabbricazione, l'attività edilizia potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie nelle zone "B1" e mediante Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche nelle zone "B2",
Omissis….

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Box auto				
Box Auto	Sup. reale netta	16,20	1,00	16,20
	Sup. reale netta	**16,20**		**16,20**
Box Auto	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	**18,00**		**18,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.
Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
Solai (struttura): tipologia: solaio a lastre di cap con elementi di alleggerimento in polistirolo e completamento in opera, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: copertura piano interrato box auto
Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale (struttura): tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: area comune.
Cancello (componente edilizia): tipologia: a singola anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime.
Si riferisce limitatamente a: ingresso spazio di manovra box auto.
Manto di copertura (componente edilizia): materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura con pannelli in cemento armato prefabbricati, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: buone.
Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: area di manovra box auto.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.

Scale (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto posizione: esterna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate ma, utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare di Lizzanello come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.
Pertanto, considerando lo stato del fabbricato ed in particolare del box è corretto utilizzare un prezzo di circa Euro 500,00 al metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lizzanello, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

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

A. Box Auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
	18,00	€ 500,00	**€ 9.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Box auto**	18,00	€ 9 000,00	**€ 9 000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 1 350,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	**€ 7 650,00**
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:	**€ 7 650,00**

Beni in Lizzanello - LE - Box Auto - Via San Domenico Savio civ.1
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Lizzanello - LE – Località Merine -via San Domenico Savio civ.1.

L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via San Domenico Savio dal civ.1.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **40,00**[7]

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio **13**, mappale **322**, sub.**10**, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 m², superficie catastale Totale: **40** m², posto al piano S1 - rendita: Euro 41,57.

  Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con via San Domenico Savio, a Sud e Ovest con sub.4 (BCNC area di manovra), a Est con sub.9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Libero.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* a favore del Comune di Lizzanello a firma di Dott. Domenico Rossi in data 24.03.2006 ai nn.97700 trascritto a Lecce il 04.04.2006 ai nn. 12584/9043.

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:*

Ipoteca Volontaria a favore di XXX, contro XXX, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Importo Ipoteca Euro 300.000,00, Sorte Capitale Euro 150.000,00, a firma di notaio Sergio Dal Verme in data 31/07/2013 ai nn. 24767/11088 e iscritta a LECCE in data 05/08/2013 ai nn. 24076/2211.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, contro XXX derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, Importo Ipoteca Euro 1.604.113,14, Sorte Capitale Euro 802.056,57, a firma di Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione notaio in data 26/10/2022 ai nn. 4107/5922 e iscritta a LECCE in data 26/10/2022 ai nn. 40366/4758.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di XXX - a firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 ai nn. 13085/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020 ai nn. 22548/2341.

[7] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 43/2023 e trascritto a LECCE in data 02/03/2023 ai nn. 8036/6497

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Difformità riscontrate: ***Nessuna***.

4.3.2. Conformità catastale:
Difformità riscontrate: ***Nessuna***

1 **4.4. Divisibilità del bene**
Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese 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 PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario
XXX con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Domenico Rossi in data 15/03/2006 ai nn. 97507/16392, trascritto a Lecce in data 04/04/2006 ai nn. 12585/9044.
Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 141/2005 per la costruzione di un complesso edilizio immobiliare composto da n.6 civili abitazioni e n.8 box auto in Merine di Lizzanello, trav. di Via D. D'Aosta, intestata a XXX Domanda di Permesso di costruire presentata in data 04/05/2005 prot. n. 4102, rilasciato in data 09/05/2006 - n. 34/2006.

P.E. n. 110/2007 variante al permesso di costruire 141/2005 per la costruzione di un complesso edilizio immobiliare composto da n.6 civili abitazioni e n.8 box auto in Merine di Lizzanello, trav. di Via D. D'Aosta, intestata a XXX. Permesso di costruire rilasciato in data 13/11/2007 - n. 99/2007- **Agibilità rilasciata in data 15.04.2009 prot. 11509/07**.

Descrizione **Box Auto** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box Auto in Comune di Lizzanello - LE – Località Merine -via San Domenico Savio civ.1.
L'Immobile è composto da un box auto a cui si accede da area di manovra comune raggiungibili da scale interne ai fabbricati superiori e accesso carrabile su via San Domenico Savio dal civ.1.
Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **18,00**[8]
Identificato in catasto fabbricati:
- intestato a XXX, Proprietà per 1000/1000,
  foglio **13**, mappale **322**, sub.**10**, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 m², superficie catastale Totale: **40** m², posto al piano S1 - rendita: Euro 41,57.
  Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con via San Domenico Savio, a Sud e Ovest con sub.4 (BCNC area di manovra), a Est con sub.9.
L'edificio è stato costruito dopo il 2007.
Costituito da n.4 piani di cui n.3 piani fuori terra e uno interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 2,50 metri

[8] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'unità immobiliare è identificata con il civico 1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lizzanello è il P. di F. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 25810 del 9 gennaio 1971, e aggiornato in seguito con una variante entrata in vigore tramite il successivo Decreto n. 2932 del 31 ottobre 1974, e definisce la seguente destinazione urbanistica: "Zone B1 – Completamento Edilizio" governate dall'Art.5 delle NTA.

Art.5 – Prescrizioni per le zone "B1" e "B2" residenziali

Nelle zone "B", indicate nella planimetria dell'annesso Programma di Fabbricazione, l'attività edilizia potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie nelle zone "B1" e mediante Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche nelle zone "B2",

Omissis….

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Box auto				
Box Auto	Sup. reale netta	35,00	1,00	35,00
	Sup. reale netta	**35,00**		**35,00**
Box Auto	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	**40,00**		**40,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio a lastre di cap con elementi di alleggerimento in polistirolo e completamento in opera, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: copertura piano interrato box auto

Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: area comune.

Cancello (componente edilizia): tipologia: a singola anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime.
Si riferisce limitatamente a: ingresso spazio di manovra box auto.

Manto di copertura (componente edilizia): materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura con pannelli in cemento armato prefabbricati, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: area di manovra box auto.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto

Scale (componente edilizia): posizione: esterna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: basculante, materiale: metallo, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate ma, utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare di Lizzanello come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.
Pertanto, considerando lo stato del fabbricato ed in particolare del box è corretto utilizzare un prezzo di circa Euro 500,00 al metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lizzanello, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

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

A. Box Auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto	40,00	€ 500,00	€ 20.000,00
	40,00	€ 500,00	**€ 20.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Box auto**	40,00	€ 20 000,00	**€ 20 000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 3 000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: **€ 17 000,00**
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: **€ 17 000,00**

Beni in Lizzanello e Cavallino - LE – Terreno parzialmente edificatorio – Angolo via Dott. Francesco Riezzo S.P. 316 Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno in parte nel Comune di Lizzanello e in parte nel Comune di Cavallino - LE - Angolo via Dott. Francesco Riezzo / S.P. 316
L'Immobile è composto da un terreno recintato con accesso da due cancelli carrabili posti

sui due lati di confine con le strade che lo delimitano.
Della superficie lorda complessiva di circa m² **775,00**[9]
Identificato in catasto terreni di:

- intestato a XXX, Proprietà per 1/1, **Lizzanello**, foglio **28**, mappale **855**, qualità SEMINATIVO, Classe 1, superficie: **406** m², Reddito Dominicale: Euro 2,41, Reddito Agrario: Euro 1,26.
  Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/12/1996 in atti dal 18/01/1997 (n. 7079.1/1996)
- intestato a XXX, Proprietà per 1/1, **Lizzanello**, foglio **28**, mappale **853**, qualità SEMINATIVO, Classe 1, superficie: **155** m², Reddito Dominicale: Euro 0,92, Reddito Agrario: Euro 0,48.
  Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/12/1996 in atti dal 18/01/1997 (n. 7079.2/1996)
- intestato a XXX Proprietà per 1/1, **Cavallino**, foglio **30**, mappale **133**, qualità SEMINATIVO, Classe 43, superficie: **214** m², Reddito Dominicale: Euro 0,61, Reddito Agrario: Euro 0,50.
  Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/12/2006 in atti dal 24/02/2015 SENT.CDS N.1850/2013 ANNULLAMENTO DPGR 10912/2006 proveniente dal comune di Lizzanello E629; trasferito al comune di Cavallino sezione Cavallino C377A. (n. 20/2015).
  Annotazione di stadio: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 20 DEL COMUNE C377 - proviene per variazione territoriale dal foglio 33 del comune di Lizzanello

Il lotto Confina: a Nord con partt.852 e 854, a Sud con S.P. 316, a Ovest con part.639 del foglio 28 di Lizzanello e particella 144 del foglio 30 di Cavallino e a Est con via Dott. Francesco Riezzo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Libero.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***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:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, contro XXX, derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, Importo Ipoteca Euro 1.604.113,14, Sorte Capitale Euro 802.056,57, a firma di Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione notaio in data 26/10/2022 ai nn. 4107/5922 e iscritta a LECCE in data 26/10/2022 ai nn. 40366/4758.

4.2.2. Pignoramenti:

Ordinanza di ingiunzione esecutiva a favore di XXX- a

[9] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

firma di Tribunale di Lecce in data 24/07/2020 ai nn. 13085/2020 e trascritta a LECCE in data 07/08/2020 ai nn. 22548/2341.
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 43/2023 e trascritto a LECCE in data 02/03/2023 ai nn. 8036/6497

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Difformità riscontrate: ***Nessuna***.

4.3.2. Conformità catastale:
Difformità riscontrate: ***Nessuna***

1 **4.4. Divisibilità del bene**
Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese 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 PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario
XXX, con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Domenico Rossi in data 19/12/2003 ai nn. 82770/15299, trascritto a Lecce in data 07/01/2004 ai nn. 425/357.
Riferito limitatamente: alla particella 133 del foglio 30 del comune di Cavallino ed alla particella 853 del foglio 28 del Comune di Lizzanello.
con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Barone Gennaro in data 22/12/2004 ai nn. 55564/15338, trascritto a Lecce in data 17/01/2005 ai nn. 2156/1637.
Riferito limitatamente: alla particella 855 del foglio 28 del comune di Lizzanello.

7. PRATICHE EDILIZIE:
Nessuna

Descrizione **Terreno parzialmente edificatorio** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno in parte nel Comune di Lizzanello e in parte nel Comune di Cavallino - LE – Angolo via Dott. Francesco Riezzo / S.P. 316
L'Immobile è composto da un terreno recintato con accesso da due cancelli carrabili posti sui due lati di confine con le strade che li delimitano.
Della superficie lorda complessiva di circa m² **775,00**[10]
Identificato in catasto terreni:

- intestato a XXX, Proprietà per 1/1, **Lizzanello**, foglio **28**, mappale **855**, qualità SEMINATIVO, Classe 1, superficie: **406** m², Reddito Dominicale: Euro 2,41, Reddito Agrario: Euro 1,26.
  Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/12/1996 in atti dal 18/01/1997 (n. 7079.1/1996)
- intestato a XXX, Proprietà per 1/1, **Lizzanello**, foglio **28**, mappale **853**, qualità SEMINATIVO, Classe 1, superficie: **155** m², Reddito Dominicale: Euro 0,92, Reddito Agrario: Euro 0,48.
  Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/12/1996 in atti dal 18/01/1997 (n. 7079.2/1996)
- intestato a XXX Proprietà per 1/1, **Cavallino**, foglio **30**, mappale **133**, qualità SEMINATIVO, Classe 43, superficie: **214** m², Reddito Dominicale: Euro 0,61, Reddito Agrario: Euro 0,50.
  Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/12/2006 in atti dal 24/02/2015 SENT.CDS

[10] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

N.1850/2013 ANNULLAMENTO DPGR 10912/2006 proveniente dal comune di Lizzanello E629; trasferito al comune di Cavallino sezione Cavallino C377A. (n. 20/2015).
Annotazione di stadio: - PROVIENE PER VCT DAL FOGLIO 20 DEL COMUNE C377 - proviene per variazione territoriale dal foglio 33 del comune di Lizzanello

Il lotto Confina: a Nord con partt.852 e 854, a Sud con S.P. 316, a Ovest con part.639 del foglio 28 di Lizzanello e part. 144 del foglio 30 di Cavallino e a Est con via Dott. Francesco Riezzo.
L'unità immobiliare è identificata con il civico snc.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lizzanello è il P. di F. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 25810 del 9 gennaio 1971, e aggiornato in seguito con una variante entrata in vigore tramite il successivo Decreto n. 2932 del 31 ottobre 1974, e definisce la seguente destinazione urbanistica per le particelle 853 e 855 del foglio 28:

Art. 13 - "Zone E1 – Verde di rispetto" (la maggior superficie)

Tale zona comprende le aree di rispetto intorno al cimitero, le fasce di protezione delle sedi stradali e dei raccordi della rete principale di traffico.
In tali zone è vietata qualsiasi costruzione sia stabile che provvisoria.
In particolare per il vincolo cimiteriale si richiamano le limitazioni stabilite dall'art.338 delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 e Legge 27 ottobre 1957 n.983.

Art.14 – "Zona E.2 - Aree per attrezzature esistenti e di progetto "E2" (una piccola parte)

Tali aree sono destinate prevalentemente ad attività agricole. Data la loro vicinanza con il centro urbano non è necessario ubicare in tali zone residenze agricole, viene concessa la possibilità di realizzare volumi relativi ai servizi agricoli.
Nelle zone "E2" dovranno essere rispettate le seguenti norme:
1) - Iff. Indice di fabbricabilità fondiario: 0,01 mc/mq;
2) - H Altezza Massima: 4 mt;
3) - Dc. Distanza dai confini: 10,00 mt;
4) - Ds. Distanza dalle strade: minimo 20,00 metri e comunque non inferiore a quelle previste dal D.M. 1/4/1968.
In tali zone è permesso derogare a quanto sopra stabilito nel caso che il comune o altro ente pubblico intenda realizzare attrezzature o edifici pubblici rientranti tra quelli previsti all'art.3 del D.M. 2/4/1968.
In questo caso gli edifici pubblici dovranno rispettare le eventuali norme esistenti, fissate per i vari settori dai rispettivi organi ministeriali.
Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti indici e parametri:
Asili Nido Iff: 1, R.C. 30%, H. max. 4,50, Dc. 10,00
Scuola dell'obbligo Iff: 2, R.C. 40%, H. max. 8,50, Dc. 15,00
Chiese ed opere parrocchiali, centri civici e sociali Iff:2,5, R.C. 50%, H. max. 12,00, Dc. 10,00
Attrezzature Sportive Iff: 1,5, R.C. 50%, H. max. 8,50, Dc. 15,00
Parchi e Giochi Iff: 0,03, R.C. 2%, H. max. 5,00.
In tali zone potrà essere consentita lungo le strade la installazione di chioschi, distributori di benzina, edicole di giornali, e cose affini previo vincolo di precarietà
Gli indici e parametri indicati nella suddetta tabella valgono anche per le zone destinate a servizi che di volta in volta verranno, secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/1968, cedute al comune da parte dei lottizzatori delle zone "C".

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Cavallino è il P.R.G. approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n.563 del 31/03/2005 e definisce la seguente destinazione urbanistica per la particella 133 del foglio 30: Zone C.3 - zone residenziali di Espansione (I.T.: 0,80 mc/mq) governate dall'Art.49 delle NTA.

Art.49 - Zone C.3 - Residenziali di Espansione (I.T.: 0,80 mc/mq)

Le zone C3 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale di carattere semiestensivo.
Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. – P.L. – P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del PRG, e nel rispetto delle presenti norme.
In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- autorimesse ad uso degli edifici.

Si applicano i seguenti indici e parametri:
- Indice di fabbricabilità territoriale: IF = 0,80 mc/mq.
- Rapporto di copertura fondiario = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG e comunque non inferiore a ml.10. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni plano volumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di mt.5.
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml;
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml
  sono ammesse costruzioni in aderenza

-Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.

Le tipologie edilizie abitative previste sono del tipo isolato, mono o bifamiliare e accoppiate sul confine del lotto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Terreno				
Terreno agricolo in Lizzanello	Sup. reale netta	561,00	1,00	561,00
Terreno edificatorio in Cavallino	Sup. reale netta	214,00	1,00	214,00
	Sup. reale netta	**775,10**		**775,10**
Terreno agricolo in Lizzanello	Sup. reale lorda	561,00	1,00	561,00
Terreno edificatorio in Cavallino	Sup. reale lorda	214,00	1,00	214,00
	Sup. reale lorda	**775,10**		**775,10**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura in blocchi di cemento, condizioni: buone.
Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: buone.
Cancello (componente edilizia):	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: scadenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare di Lizzanello e Cavallino come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per terreni simili.

Considerando che i terreni fanno parte di un unico lotto delimitato perimetralmente all'interno di una zona di espansione residenziale di due comuni differenti che inquadrano una parte di terreno in zona di espansione edificabile mentre l'altra di maggior dimensioni in zona agricola quindi inedificabile si potrò attribuire al primo un valore di 80 euro al metro quadrato mentre al secondo un valore di 10 euro al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, uffici tecnici di Lizzanello e Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lizzanello e Cavallino, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

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

A. Terreno parzialmente edificatorio

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo in Lizzanello	561,00	€ 10,00	€ 5.610,00
Terreno edificatorio in Cavallino	214,00	€ 80,00	€ 17.120,00
	775,00		**€ 22.730,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Terreno parz. edificatorio**	775,00	€ 22 730,00	**€ 22 730,00**

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: **€ 3 409,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: **€ 19 320,50**
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: **€ 19 320,50**

Beni in Cavallino (Castromediano) - LE - Posto Auto Coperto a P.T.– Via Papa Pio XII civ.6 Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto Auto Coperto a P.T. in Comune di Cavallino (Castromediano) - LE - via Papa Pio XII civ.6.
L'Immobile è composto da un Posto Auto Coperto, a Piano Terra di un fabbricato, a cui si accede da area di manovra comune raggiungibile da accesso carrabile su via Papa Pio XII dal civ.6.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **10,00**[11]
Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX Proprietà per 1/1, foglio **1**, mappale **82**, sub.**15**, categoria C/6, classe 8, consistenza 10 m², superficie catastale Totale: **10** m², posto al piano T - rendita: Euro 18,59.
  Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. LE0021252 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.

[11] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

21252.1/2024).
Il lotto Confina: a Nord, Sud e Ovest con sub.27 (BCNC area di manovra), a Est con sub.26 (BCNC).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: Diversi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: via Leuca.

3. STATO DI POSSESSO: *Libero.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX- a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 43/2023 e trascritto a LECCE in data 02/03/2023 ai nn. 8036/6497

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difformità riscontrate: ***Nessuna***.

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate: ***Nessuna***

1 **4.4. Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese 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 PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

XXX con atto di COMPRAVENDITA a firma di Dott. Andreina De Nunzio in data 12/05/2008 ai nn. 3778/2620, trascritto a Lecce in data 14/05/2008 ai nn. 20420/13616.
Riferito limitatamente: al terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 164/2008 per la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato in via Pio XII censito nel NCEU al foglio 1 particella 82 sub 1 e sub.2, intestata a XXX. Domanda di Permesso di costruire presentata in data 08/10/2008 prot. n. 11374, rilasciato in data 23/04/2010 - n. 164/2008.

P.E. n. 103/2011 per la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato in via Pio XII censito nel NCEU al foglio 1 particella 82 sub 1 e sub.2, intestata a XXX Domanda di Permesso di costruire rilasciato in data 14/09/2012 - n. 103/2011.
S.C.I.A. n. 20150000743 del 21.01.2015 per opere di manutenzione straordinaria, intestata a XXX

Descrizione **Posto Auto Coperto a P.T.** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto Auto Coperto a P.T. in Comune di Cavallino (Castromediano) - LE - via Papa Pio XII civ.6.
L'Immobile è composto da un Posto Auto Coperto, a Piano terra di un fabbricato, a cui si accede da area di manovra comune raggiungibile da accesso carrabile su via Papa Pio XII dal civ.6.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **10,00**[12]
Identificato in catasto fabbricati:
- intestato a XXX Proprietà per 1/1, foglio **1**,
  mappale **82**, sub.**15**, categoria C/6, classe 8, consistenza 10 m², superficie catastale Totale: **10** m², posto al piano T - rendita: Euro 18,59.
  Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2024 Pratica n. LE0021252 in atti dal 26/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21252.1/2024).

Il lotto Confina: a Nord, Sud e Ovest con sub.27 (BCNC area di manovra), a Est con sub.26 (BCNC)
L'edificio è stato costruito dopo il 2010.
Costituito da n.4 piani fuori terra.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 3,00 metri
L'unità immobiliare è identificata con il civico 6.

DESTINAZIONE URBANISTICA
Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Cavallino è il **P.R.G.** approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n.563 del 31/03/2005 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B.1 - zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature governate dall'Art.41 delle NTA.
Art.41 - Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature
Comprendono le maglie urbane esterne alle Zone A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazioni prevalentemente residenziale.
In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:
- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G..
Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze.
Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, *ovvero entro lo stesso termine devono essere eliminate le condizioni di incompatibilità.*
Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono

[12] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

consentiti con il rispetto dei seguenti indici:
- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: *secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento*.

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti secondo quanto stabilito dall'art. 5 del R.E..
Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.
Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.
Nel caso di intervento su immobili esistenti, a piano terra che presentino carattere d'incompletezza (2), ed al fine di dare continuità alle cortine stradali, è consentita *comunque* la sopraelevazione al solo primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente al P.T..
Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.
Per le Zone B 1 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/'80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno conformarsi alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.
Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.
(2) - Edifici esistenti al P.T. affiancati da immobili a due piani e/o che presentano caratteri preparatori di una successiva sopraelevazione (aggetti di balconi, davanzali di finestre, modanature incomplete, riseghe di muratura per agganciare connessioni di realizzanda muratura).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Posto auto				
Posto Auto	Sup. reale netta	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale netta	**10,00**		**10,00**
Posto Auto	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**10,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.
Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale (struttura): tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: area comune.

Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura con pannelli in cemento armato prefabbricati, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: buone.
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: area di manovra box auto.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso Box Auto
Scale (componente edilizia):	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: a saracinesca, materiale: metallo, condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate ma, utilizzando i prezzi comuni nel mercato immobiliare della zona di Castromediano come risulta dalle pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.
Pertanto, considerando lo stato di conservazione del fabbricato ed in particolare del posto auto è corretto utilizzare un prezzo di circa Euro 700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cavallino e Lecce, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

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

A. Posto Auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto Auto	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
	10,00	€ 700,00	**€ 7.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	**Posto auto**	10,00	€ 7 000,00	**€ 7 000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 1 050,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o	**€ 5 950,00**

catastale a carico della procedura:
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: **€ 5 950,00**

Beni in Cavallino - LE - Terreno - via San Cesareo
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno in Comune di Cavallino - LE – via San Cesario.
L'Immobile è composto da un lotto di terreno alle spalle di un fabbricato su via San Cesario al civ.144.
Della Superficie complessiva di m² **542,00**[13]
Identificato in catasto terreni:
- intestato a XXX, Proprietà per 1/1, foglio **6**, mappale **1592**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie: **159** m², Reddito Dominicale Euro 0,70 e Reddito Agrario Euro 0,07.
  Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/11/2006 Pratica n. LE0236367 in atti dal 21/11/2006 (n. 236367.1/2006).

B. intestato a XXX, Proprietà per 1/1, foglio **6**, mappale **1594**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie: **138** m², Reddito Dominicale Euro 0,53 e Reddito Agrario Euro 0,36.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/11/2006 Pratica n. LE0236367 in atti dal 21/11/2006 (n. 236367.1/2006).

C. intestato a XXX, Proprietà per 1/1, foglio **6**, mappale **1648**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie: **241** m², Reddito Dominicale Euro 1,06 e Reddito Agrario Euro 0,68.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/09/2009 Pratica n. LE0366723 in atti dal 14/09/2009 presentato il 11/09/2009 (n. 366723.1/2009)
intestato a XXX, Proprietà per 1/1, foglio **6**, mappale **1649**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie: **4** m², Reddito Dominicale Euro 0,02 e Reddito Agrario Euro 0,01.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/09/2009 Pratica n. LE0366723 in atti dal 14/09/2009 presentato il 11/09/2009 (n. 366723.1/2009)

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cavallino risulta che il terreno ricade in <u>sede stradale di piano regolatore</u> pertanto non può essere oggetto di vendita.

Beni in Melendugno - LE - Terreni – Località Torre Specchia via Venere e via Plutone
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreni in Comune di Melendugno – Località Torre Specchia (Villaggio Nettuno) - LE - via Venere e via Plutone.
L'Immobile è composto da due terreni all'interno di un comparto edilizio nominato Villaggio Nettuno a Torre Specchia di Melendugno.
Della Superficie complessiva di m² **292,00**[14]

[13] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile
[14] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto terreni:
- intestato a XXX, Proprietà per 1/1,
  foglio **3**, mappale **2207**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: **152** m², Reddito Dominicale Euro 0,24 e Reddito Agrario Euro 0,35.
  Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 29/12/2011 Pratica n. LE0622482 in atti dal 29/12/2011 presentato il 28/12/2011 (n. 622482.1/2011)
- intestato a XXX, Proprietà per 1/1,
  foglio **3**, mappale **2179**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie: **140** m², Reddito Dominicale Euro 0,10 e Reddito Agrario Euro 0,07.
  Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/07/2011 Pratica n. LE0294119 in atti dal 06/07/2011 presentato il 04/07/2011 (n. 294119.1/2011)

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Melendugno risulta che: "*i terreni siti in Agro di Melendugno distinti in Catasto al Fg. 3 part.lla 2179 di are 1,40 e Fg. 3 part.lla 2207 di are 1,52 hanno la seguente destinazione urbanistica, nel vigente strumento urbanistico sono tipizzati come Zona B7 – Di completamento nei centri costieri già oggetto di studi particolareggiati – Villaggio Nettuno (Torre Specchia) -disciplinato dalla normativa di cui all. n. 1 – in parte ricadenti su strada di piano; Esistono i seguenti vincoli: Paesaggistico D.lgs. 42/04 - Idrogeologico; Il terreno è sottoposto all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia – approvato con Delibera G.R. n.176/2015 del 16/02/2015 e pubblicato sul BUR/P n.40/2015 del 23/03/2015. In ogni caso, per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o pareri e/o attestazioni paesaggistiche*."
La particella 2207 attualmente è interamente inglobata nella sede stradale, come lo è parzialmente la particella 2179 che, però, pur se all'interno di una previsione d'intervento di comparto, a causa della sua posizione e delle sue limitate dimensioni, rischia di dover essere inserita in opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi o altro) per cui non è facile stimarne il valore oltre che sconsigliabile la vendita per altre destinazioni d'uso.

Beni in Cavallino - LE – Area Urbana e Terreno- via Lizzanello
Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana e Terreno in Comune di Cavallino - LE – via Lizzanello.
L'Immobile è composto da un'area urbana e un terreno adibiti a marciapiede stradale su via Lizzanello.
Della Superficie complessiva di m² **109,00**[15]
Identificato in catasto fabbricati e terreni:
- intestato a XXX, Proprietà per 1/1, foglio **9**, mappale **2420**, Categoria F/1 Consistenza: **105** m².
  Derivante da: Variazione del 20/09/2011 Pratica n. LE0438774 in atti dal 20/09/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 104642.1/2011).

B. intestato a XXX, Proprietà per 1/1, foglio **9**, mappale **2422**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie: **4** m², Reddito Dominicale Euro 0,02 e Reddito Agrario Euro 0,01.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/07/2011 Pratica n. LE0322670 in atti da 27/07/2011 presentato il 26/07/2011 (n. 322670.1/2011)

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cavallino risulta che le particelle 2420 e 2422 ricadono in zona B/1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature, le stesse sono state destinata a marciapiede in seguito a P.D.C. n. 120/2008 pertanto non possono essere oggetto di vendita.

[15] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

lunedì, 28 settembre 2026

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni