

**Villa in agro di Lecce -LE- con annesse costruzioni e fondi rustici di pertinenza, via comunale Vecchia Lecce-Copertino n. 58 (ex 3), p. interrato, p. terra e p. primo
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Villa sita in comune di Lecce -LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino, p. interrato, p. terra e p. 1°, con annesse costruzioni e fondi agricoli di pertinenza.

Composta da : **-P. Interrato** : Taverna, scala interna di collegamento; **-P. Terra** : ingresso 1, ingresso 2, ingresso 3, soggiorno 1, soggiorno 2, cucina, salone pranzo, letto 1, letto 2, letto 3, letto 4, bagno 1, bagno 2, bagno 3, bagno ospiti, spogliatoio, lavanderia, forno-dispensa, vano scale interno per il collegamento con gli altri piani, torrino sollevamento acqua separato dal corpo fabbrica, veranda d'ingresso, veranda coperta al servizio del soggiorno 1, veranda al servizio del vano ingresso 2; **-P. Primo** : studio, letto 1, letto 2, bagno, disimpegno, vano scale interno. Posta al piano p. interrato, p. terra, p. primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **775,40**⁵.

Identificata al N.C.T. :

- intestata a [redacted]
[redacted]; foglio 254, mappale **28** subalterno **1**, categoria **Fabbricato Rurale**, della superficie catastale di mq 443 (compresa area di pertinenza), posto al piano terra.

Coerenze: Il classamento catastale non è coerente con lo stato dei luoghi in quanto tale fabbricato è divenuto parte della civile abitazione.

- intestata al N.C.E.U. : [redacted]
[redacted]; foglio 254, mappale **28** subalterno **2**, categoria A/7, classe 3, composto da vani 6,5, posto al p. terra e p. interrato, - rendita: €. 822,46.

Coerenze: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto il p. terra comprende alcuni vani non accatastrati; la parte di abitazione sviluppata al p. primo non risulta censita.

- D.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente Terreno Agricolo sito in comune di Lecce -LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Superficie complessiva di circa mq **29.586**.

Identificato al N.C.T. : [redacted]
[redacted]; foglio 254,

mappale **26**, categoria seminativo, classe 3[^], della superficie catastale di mq 29.586, - rendita: R. Dom. €. 99,32; R. Agr. €. 68,76.

Coerenze: Il classamento catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto il fondo è in gran parte olivetato ed in parte minore rimboschito; sul terreno si riscontra la presenza di un'antica cappella, una piscina ed un piccolo locale pompe e bagno al servizio piscina, il tutto non censito.

- E.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno Agricolo sito in comune di Lecce -LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Superficie complessiva di circa mq **31.179**.

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

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Identificato al N.C.T. : [REDACTED]

[REDACTED]; foglio 254, mappale **27**, categoria seminativo, classe 2[^], della superficie catastale di mq 31.179, - rendita: R. Dom. €. 161,03; R. Agr. €. 88,56.

Coerenze: Il classamento catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto il fondo è sistemato in parte ad oliveto ed in parte a frutteto/agrumeto; sul fondo si riscontra inoltre la presenza di un fabbricato -non censito- adibito nel piano inferiore a deposito attrezzi agricoli e nella parte superiore a mini alloggio.

- F.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno Agricolo sito in comune di Lecce -LE-, via comunale Vecchia Lecce-Copertino.
Superficie complessiva di circa mq **13.734**.

Identificato al N.C.T. : [REDACTED]

[REDACTED]; foglio 254, mappale **52**, categoria seminativo, classe 4[^], - rendita: R. Dom. €. 24,83; R. Agr. €. 31,92.
Coerenze: Il classamento catastale non risulta coerente allo stato dei luoghi in quanto il fondo è stato interamente olivetato.

- G.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Mini alloggio e deposito attrezzi sito in comune di Lecce -LE-, via comunale Vecchia Lecce-Copertino.
Composto da : -Mini Alloggio al p. terra : soggiorno, cucinino, letto, bagno; -Deposito Attrezzi al p. sottoposto : costituito da n. 2 vani separati. Posto al piano terra e p. sottoposto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **97,60**⁶.
Identificato in catasto: Non Censito.

- H.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Piscina con annesso locale pompe e bagno sito in comune di Lecce -LE-, via comunale Vecchia Lecce-Copertino.
Composta da : vasca piscina (mt. 16,00 x 8,00) e vano al servizio piscina con locale pompe e bagno. Piscina con pareti e fondo in c. a. impermeabilizzati con intonaco cementizio e rifiniti con pittura speciale al cloro-caucciù; risulta dotata di n. 3 schimmers e n. 2 fari illuminanti. Intorno all'intera piscina trovasi un'ampia zona pavimentata; l'acqua per il suo riempimento viene emunta dal pozzo artesiano, previa disinfezione e filtrazione.
Il locale al servizio della piscina, sistemato a breve distanza da essa, è suddiviso in due piccoli vani : -locale pompe; -bagno. Il tutto, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **140,00**⁷ (piscina e locale annesso).
Identificato in catasto: Non Censito.

- I.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Cappella (costruzione storica) sita in comune di Lecce -LE-, via comunale Vecchia Lecce-Copertino.
Costruzione storica di vecchia realizzazione, composta da un unico vano al quale si accede mediante un accesso esterno gradinato. Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,50**⁸ (compreso accesso gradinato).
Identificata in catasto: Non Censita.

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

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

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

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

L. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Recinzione dell'intero lotto sita in comune di Lecce -I.F.- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composta da varia tipologia costruttiva : -muro alto in conci di tufo, con il cancello d'accesso principale realizzato a 2 ante in ferro e chiusura motorizzata con telecomando; - cordolo in c. a. e paletti con rete metallica; -muretto basso in tufo con soprastante ringhiera in ferro, con n. 2 cancelli d'accesso posteriori sulla strada vicinale "Barbuine".

Identificato in catasto: =

M. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Pozzo Artesiano sito in comune di Lecce -LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composto da : Pozzo Artesiano, del diametro di cm. 20 e profondo mt. 80,00, con pareti rivestite con tubi in acciaio bitumato; detto pozzo è dotato di pompa sommersa da HP. 12. Il pozzo artesiano in oggetto è regolarmente autorizzato.

Identificato in catasto: =

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Area agricola a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

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:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

[REDACTED]

4.2.3. Altri oneri: nessuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Difformità parziale.*

Il nucleo originario della villa principale, risalente ai primi anni del "900", è stato ampliato ed in parte ricostruito Abusivamente negli anni 1988-90; tali abusi edilizi, identificati graficamente nelle apposite planimetrie allegate, comprendono:

-ampliamento e ricostruzione parziale di una rilevante porzione del p. terra; - realizzazione dell'intero p. primo; -edificazione di strutture annesse alla villa principale : mini alloggio-deposito attrezzi, piscina con annesso locale pompe e bagno. Per tali realizzazioni abusive i proprietari non hanno presentato, presso

il comune di Lecce, alcuna domanda di sanatoria edilizia.

Dette strutture abusive non possono essere all'oggi oggetto di CONDONO EDILIZIO per due motivazioni fondamentali : -1) la ragione del credito che ha dato corso alla Procedura Esecutiva è posteriore alla data **31/03/2003** (anno del credito 2004); -2) La parte di struttura realizzata abusivamente supera il 30% della volumetria della costruzione originaria, costituendo inoltre un ampliamento superiore a mc. 750 (comprese strutture di pertinenza).

Tutto quanto sopra esposto è previsto ai sensi della Legge 47/1985, art. 40, ultimo comma (per le ragioni del credito), come modificato dall'art. 7 della Legge n. 68 del 13/03/1988, e come ulteriormente modificato dalla Legge n. 724/1994, art. 39, comma 1. Infatti i termini di tale comma, riferiti alla Legge 724/1994, e precisamente il 23/12/1994, sono stati ulteriormente prorogati al **31/03/2003** con la Legge n. **326** del 24/11/2003, art. 32, comma 25, che recita : "*Le disposizioni di cui ai capi IV e V della Legge 28/02/1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della Legge 23/12/1994, n. 724, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31/03/2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc.*".

4.3.2. Conformità catastale: *Difformità parziale.*

La planimetria catastale della villa al p. terra non è conforme allo stato dei luoghi, non riportando tutta la zona di successivo ampliamento; il piano 1° non è interamente censito. Le costruzioni di pertinenza della villa (mini alloggio-deposito attrezzi, piscina con locale pompe e bagno, cappella storica) non sono censite.

-Oneri e Spese Tecniche per adeguamento Catastale :

Si presume un costo di massima pari a.....**€. 3.800,00-.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0

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

€. 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0

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

Suolo in comune di Lecce, al N.C.T. al fl. 254, pc.lle 26, 27, 28/1 (fabbr. rurale), 52, ed al N.C.E.U. fl. 254, pc.lla 28/2 (villa), risulta di proprietà : [REDACTED]

[REDACTED] Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di notaio [REDACTED] in data 30/06/84, trascritto a Lecce in data 30/07/84 al n. 22.558 di particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

P.E. n. : La costruzione al p. terra è caratterizzata da un corpo centrale classato in parte quale fabbricato rurale ed in parte quale abitazione, realizzato presumibilmente nei primi del "900"; di tale parte di costruzione non esistono documenti inerenti i permessi edificatori. Detto piano terra è stato ampliato abusivamente intorno agli anni 1988/90, unitamente alla realizzazione del p. primo.

Descrizione **Abitazione** di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Villa sita in comune di Lecce -LE-, via comunale Vecchia Lecce-Copertino, p. interrato, p. terra e p. primo.

Composta da : **-P. Interrato** : Taverna, scala interna di collegamento; **-P. Terra** : ingresso 1, ingresso 2, ingresso 3, soggiorno 1, soggiorno 2, cucina, salone pranzo, letto 1, letto 2, letto 3, letto 4, bagno 1, bagno 2, bagno 3, bagno ospiti, spogliatoio, lavanderia, forno-dispensa, vano scale interno per il collegamento con gli altri piani, torrino sollevamento acqua separato dal corpo fabbrica, veranda d'ingresso, veranda coperta al servizio del soggiorno 1, veranda al servizio del vano ingresso 2; **-P. Primo** : studio, letto 1, letto 2, bagno, disimpegno, vano scale interno. Posta al piano p.. interrato, p. terra, p. primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 775,40⁹.

Identificata in catasto:

- N.C.T. : [redacted]
[redacted]; foglio 254, mappale 28 subalterno 1, categoria Fabbricato Rurale, della superficie catastale di mq. 443 (compresa area di pertinenza), posto al piano terra.

Coerenze: Il classamento catastale non è coerente con lo stato dei luoghi inquanto tale fabbricato è divenuto parte della civile abitazione.

- N.C.E.U. : [redacted]
[redacted] foglio 254, mappale 28 subalterno 2, categoria A/7, classe 3^a, composto da vani 6,5, posto al p. interrato e p. terra, - rendita: €. 822,46.

Coerenze: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi inquanto il p. terra comprende alcuni vani non accatastati; la parte di abitazione sviluppata al p. primo non risulta censita.

L'edificio è stato costruito, nel parte originaria, nei primi del "900"; l'ampliamento abusivo è stato realizzato negli anni 1988-90.

Costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna netta : -P. terra: volte in muratura con H= da mt. 6,00 a mt. 4,50; -solai piani al p. terra e p. 1° con H= mt. 3,20.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Abitazione al p. terra	482,75	1	482,75		Buone
Verande : anteriore, d'ingresso, laterale	74,25	0,5	37,125		Buone
Torrino sollevamento acqua con serbatoio di accumulo, pozzo scavato a mano diam. mt. 1,20 x profund. mt. 23, pompa sommersa HP 1,5	6,75	1,25	8,4375		Buone
Abitazione al p. primo, con vano scale terrazzo	137,1	0,9	123,39		Buone
Taverna al p. interrato, con vano scale collegamento	74,55	0,8	59,64		Buone
	775,4		711,3425		

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

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura in tufo, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: nucleo originario : volte in muratura; ampliamento successivo : solai del tipo latero-cementizio con travetti prefabbricati, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: in lastre di granito, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: P. terra : soggiorno 1 e 2 ed ingresso 1 pavimentati con mattoni 40 x 40 in cemento e graniglia di marmo con tozzetto, cucina in lastre di granito, salone-pranzo con mattoni 25 x 25 in cemento e graniglia di marmo con decori colorati, restanti vani con monocottura da cm. 40 x 40; -p. primo : monocottura da cm. 40 x 40, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: lastre di pietra "Cursi", con soprastante guaina impermeabilizzante, coibentazione: argilla espansa, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno laccato bianco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i bagni presenti, materiale: piastrelle di ceramica di vario formato, condizioni: buone, altezza rivestimento: tutt'altezza ed in parte minore.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: murature (volte) e c. a. (solai piani), condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: profilati di alluminio, con vetro camera del tipo antisfondamento, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica e pozzo nero di raccolta a tenuta stagna, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL con serbatoio da lt.3.000, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: n.5 split da 12.000 BTU cadauno, posti negli ambienti principali, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di tufo per la parte originaria; muratura a cassetta per l'ampliamento, coibentazione: pannelli termo-assorbenti nelle murature esterne dell'ampliamento, rivestimento: intonaco civile all'interno ed esterno, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, alimentazione: con autoclave ed adduzione da pozzo artesiano autorizzato, oltre serbatoio di accumulo; impianto acqua calda con serbatoio di accumulo da lt. 250 con sistema di ricircolo, rete di distribuzione: tubi di rame sanitario, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: a contatti perimetrali e volumetrico, combinatore tel.: presente, collegato con centrale istituto vigilanza, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **D**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Fondo Rustico sito in comune di Lecce - LE- , via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Superficie complessiva di circa mq **29.586**.

Identificato al N.C.T. : [REDACTED]

[REDACTED]; foglio 254, mappale **26**, categoria seminativo, classe 3[^], della superficie catastale di mq 29.586, - rendita: R. Dom. €. 99,32; R. Agr. €. 68,76.

Coerenze: Il classamento catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto il fondo è in parte olivetato ed in parte minore sistemato a bosco; sul terreno si riscontra la presenza di un'antica cappella, una piscina ed un piccolo locale pompe e bagno al servizio piscina, il tutto non censito.

Caratteristiche urbanistiche:

Il P.R.G. del comune di Lecce inquadra l'area in cui ricade il terreno quale **ZONA E3 -Art. 84- Area di interesse ambientale delle Casine**.

Descrizione :

Detto fondo, contraddistinto con la pc.lla **26**, comprende la maggior parte dei corpi di pertinenza della villa principale e precisamente : piscina con locale pompe e bagno, cappella, parco e bosco nelle immediate vicinanze della villa.

Il fondo, con accesso diretto dalla strada vicinale delle "Barbuine", è in larga parte olivetato con una presenza di circa 1.000 piante di ulivo, di buona vegetatività e produttività, impiantate negli anni 1997-99. La pedologia del terreno presenta una composizione calcarea con minuto pietrisco frammisto e con buona profondità; una piccola parte del fondo ricade in una ex cava di pietra, all'oggi completamente olivetata e coltivata.

Catastalmente il fondo è classato quale seminativo di cl. 3[^] : trattasi in realtà di uliveto irriguo di cl. 2[^], in virtù della suddetta piantumazione e della creazione di impianto irriguo alimentato da pozzo artesiano autorizzato.

L'area sistemata a Parco è posizionata tra l'abitazione principale ed il bosco; il tutto è sistemato con piantumazione di arbusti, siepi, alberi di alto fusto e prati, con vialetti d'uso in pietra naturale o pavimento delimitati da cordolatura in pietra naturale; è presente impianto d'irrigazione interrato con sprinklers a scomparsa, alimentato da cisterna interrata in c. a. di mc. 150 e relativa pompa di spinta. Detto parco si estende per circa mq. 2.100.

L'area sistemata a bosco, di circa mq. 3.580, si estende tra l'accesso posizionato sulla strada vicinale "Barbuine" ed il parco; detta area boschiva comprende alberi di pino, quercia, eucaliptus ed altre varietà arbustive, di età media di circa anni 40-50.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Parco a servizio della costruzione principale e della piscina	2.100		
Bosco con alberature varie di alto fusto	3.580		
Recinto con piccola area annessa per allevamento bestiame	510		
Oliveto irriguo di cl. 2 [^]	23.396		
	29.586	0	0

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **E**

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Fondo Rustico sito in comune di Lecce - LE- , via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Superficie complessiva di circa mq **31.179**.

Identificato al N.C.T. : [REDACTED]

[REDACTED] foglio 254, mappale **27**, categoria seminativo, classe 2[^], della superficie catastale di mq 31.179, - rendita: R. Dom. €. 161,03; R. Agr. €. 88,56.

Coerenze: Il classamento catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto il fondo è sistemato in parte ad uliveto ed in parte a frutteto/agrumeto; sul fondo si riscontra inoltre la presenza di un fabbricato -non censito- adibito nel piano inferiore a deposito attrezzi agricoli e nella parte superiore a mini alloggio.

Caratteristiche urbanistiche:

Il P.R.G. del comune di Lecce inquadra l'area in cui ricade il terreno quale **Zona E3 -Art. 84- Area di interesse ambientale della Casine**.

Descrizione :

Il fondo, contrassegnato con la pc.lla **27**, comprende un'area adibita ad agrumeto, una piccola zona a frutteto, la maggior parte della superficie coltivata ad uliveto irriguo, con la presenza di circa 1.100 piante di ulivo di buona qualità vegetativa e produttiva, impiantate negli anni 1997-99.

Oltre la metà del fondo ricade in una ex cava di pietra all'oggi completamente recuperata e coltivata ad uliveto irriguo; nella parte superiore del terreno è posizionata l'entrata principale della proprietà, con accesso dalla strada comunale vecchia Lecce-Copertino.

La pedologia del terreno presenta una composizione calcarea con minuto pietrame frammisto e discreta profondità.

Catastalmente il fondo è classato quale seminativo di cl.^ 2 : trattasi in realtà di uliveto irriguo di cl. 2[^], in relazione alla suddetta piantumazione ed alla realizzazione di impianto irriguo alimentato da pozzo artesiano autorizzato.

Il frutteto è posizionato accanto all'accesso principale dalla via comunale Vecchia Lecce-Copertino; sviluppa circa mq. 1.360 e comprende vari alberi da frutta ed un impianto automatico di irrigazione.

Sul fondo è inoltre presente un agrumeto, suddiviso in due porzioni vicine tra loro, posizionato tra l'entrata principale, la villa ed il frutteto precedentemente descritto; detto agrumeto, esteso circa mq. 2.050, è caratterizzato dalla presenza di alberi di arancio, mandarino e cedro, con impianto automatico di irrigazione.

N.B. : Sulla pc.lla **27** è presente una struttura precaria, con copertura in lamiera zincata, realizzata abusivamente ed adibita a deposito attrezzi e mezzi agricoli; detta struttura, in virtù della sua precarietà non costituirà oggetto di stima perchè non significativa (vedere foto allegate).

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Agrumeto	2.050		
Frutteto	1.360		
Uliveto irriguo cl. 2 [^]	25.975		
Terreno a scarpata, di raccordo con la ex cava	1.794		
	31.179	0	0

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **F**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Fondo Rustico sito in comune di Lecce - LE- , via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Superficie complessiva di circa mq. **13.734**.

Identificato al N.C.T. : [REDACTED]

[REDACTED]; foglio 254, mappale **52**, categoria seminativo, classe 4[^], - rendita: R. Dom. €. 24,83; R. Agr. €. 31,92.

Coerenze: Il classamento catastale non risulta coerente allo stato dei luoghi in quanto il fondo è stato interamente ulivettato.

Caratteristiche urbanistiche:

Il P.R.G. del comune di Lecce inquadra l'area in cui ricade il terreno quale **Zona E3 -Art. 84- Area di interesse ambientale delle Casine**.

Descrizione :

Tale fondo, contraddistinto con la pc.lla **52**, ha accesso diretto dalla strada vicinale "Barbuine" ed è interamente olivetano, con la presenza di circa 445 piante di ulivo, di buona qualità vegetativa e produttiva, impiantate negli anni 1997-99; oltre tali alberi sono presenti sul fondo un discreto numero di ulivi secolari. La pedologia del terreno presenta una composizione calcarea con minuto pietrisco frammisto e buona profondità; una piccola parte del fondo ricade in una ex cava di pietra, all'oggi completamente olivetata e coltivata.

Il terreno in oggetto è catastalmente classato quale seminativo di cl. 4[^] : trattasi in realtà di uliveto irriguo di cl. 2[^], in virtù della suddetta piantumazione e della realizzazione di impianto irriguo alimentato da pozzo artesiano autorizzato.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Uliveto di cl. 2 [^]	13.734	0	0

Descrizione **Mini alloggio e deposito attrezzi** di cui al punto **G**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente ad Immobile sito in comune di Lecce - LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composto da : -Mini Alloggio al p. terra : soggiorno, cucinino, letto, bagno; -Deposito Attrezzi al p. sottoposto : costituito da n. 2 vani separati tra loro. Posto al piano terra e p. sottoposto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **97,60¹⁰**.

Identificato in catasto: Non Censito.

L'edificio è stato costruito nel 1988-90.

Costituito da 2 piani complessivi, 1 piano fuori terra, 1 piano sottoposto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.2,80 (p. terra); mt. 1,85 (p. sottoposto).

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Mini Alloggio	48,80	1	48,80		Buone
Deposito Attrezzi al p. sottoposto	48,80	0,6	29,28		Sufficienti
	97,60		78,08		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura di tufo, condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Manto di copertura (componente edilizia):

materiale: lastre di pietra "Cursi", coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

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

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco del tipo civile, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: monocottura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica 10 x 10, condizioni: buone, altezza rivestimento: mt. 2,00.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno in abete del tipo tamburato e pitturato, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo artesiano con serbatoi di accumulo ed autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma, apparecchi alimentati: cucinino: lavello; bagno: piatto doccia, lavabo, bidet, vaschetta scarico tazza.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Termico (impianto):

tipologia: la costruzione è priva d'impianto di riscaldamento.

Descrizione **Piscina con annesso Locale pompe e bagno** di cui al punto **H**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente ad Immobile sito in comune di Lecce - LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composto da vasca piscina (mt. 16,00 x 8,00) e locale al servizio piscina con vano pompe e bagno. Piscina con pareti e fondo in c. a., impermeabilizzati con intonaco cementizio e rifiniti con pittura speciale al cloro-caucciù; risulta dotata di n. 3 schimmers e n. 2 fari illuminanti. Intorno all'intera piscina trovasi un'ampia zona pavimentata; l'acqua per il suo riempimento viene emunta dal pozzo artesiano, previa disinfezione e filtrazione.

Il locale al servizio della piscina, sistemato a breve distanza da essa, è suddiviso in due piccoli vani: -locale pompe; -bagno. Le caratteristiche di tale locale sono sotto specificate. La piscina ed il locale, posti al piano terra, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **140,00**¹¹.

Identificato in catasto: Non censito.

La piscina ed il locale sono stati costruiti negli anni 1988-90.

Costituito da 1 piano complessivo, 1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare (vano servizio piscina) ha un'altezza interna : H media = mt. 2,20.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Piscina, con rispettivi impianti ed accessori per l'uso	128,00	0,8	102,40		Buone
Locale al servizio piscina	12,00	1	12,00		Buone
	140,00		114,40		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura di tufo, condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: soletta inclinata in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco cementizio del tipo semicivile, condizioni: sufficienti.

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

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: anta singola a battente, materiale: lamiera di ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Idrico (impianto):

alimentazione: da pozzo artesiano, con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma, apparecchi alimentati: doccia, lavabo, vaschetta scarico tazza.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: mt. 2,00, materiale: piastrelle di ceramica da cm. 25 x 33, condizioni: sufficienti.

Descrizione **Cappella (costruzione storica)** di cui al punto **I**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Lecce - LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composto da Costruzione Storica di vecchia realizzazione, con un unico vano al quale si accede mediante un accesso esterno gradinato. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,50¹²** (compreso accesso gradinato).

Identificato in catasto: partita Non Censita

L'edificio è stato costruito nei primi del "900".

Costituito da 1 piano complessivo, 1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna netta di circa mt. 3,35.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Cappella	14,00	1	14,00		Sufficienti
accesso scoperto gradinato	10,50	0,4	4,20		Sufficienti
	24,50		18,20		

Caratteristiche descrittive:*Strutture verticali (struttura):*

materiale: muratura in "pietra leccese", condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a falde inclinate con sovrastanti tegole, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: monocottura da cm. 20 x 20, condizioni: sufficienti.

Cancello (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro battuto, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Scale (struttura):

tipologia: scalinata esterna d'accesso, materiale: cemento, ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Descrizione **Recinzione dell'intero lotto** di cui al punto **L**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Recinzione sita in comune di Lecce - LE- ,via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composta da varia tipologia costruttiva : -muro alto in conci di tufo con il cancello d'accesso principale realizzato a 2 ante in ferro, con chiusura motorizzata e telecomando; -cordolo in c. a. e paletti con rete metallica; -muretto basso in tufo con soprastante ringhiera in ferro, con n. 2 cancelli d'accesso posteriori sulla strada vicinale "Barbuine".

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

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

Identificato in catasto: =

Descrizione **Pozzo artesiano** di cui al punto **M**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Pozzo Artesiano sito in comune di Lecce -LE-, via comunale Vecchia Lecce-Copertino.

Composto da Pozzo Artesiano, del diametro di cm. 20 e profondo mt. 80,00, con pareti rivestite con tubi in acciaio bitumato; detto pozzo è dotato di pompa sommersa da HP 12.

Il pozzo artesiano in oggetto è regolarmente autorizzato.

Identificato in catasto: =

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili e fondiari pignorati, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq.

Le indagini di mercato immobiliare della zona hanno evidenziato, per costruzioni e terreni di analoghe caratteristiche costruttive e vetusta, un valore medio di :

-Villa	€ 1.100,00/mq-.
-Mini alloggio e dep. attr.	€ 635,00/mq-.
-Piscina con locale annesso	€ 535,00/mq-.
-Cappella storica con accesso gradinato	€ 700,00/mq-.
-Parco attrezzato con piantumazioni, viali, aree pavimentate, aree a prato, ecc.	€ 45,00/mq-.
-Bosco con alberi di alto fusto , di circa anni 40-50	€ 10,00/mq-.
-Agrumeto irriguo	€ 3,75/mq-.
-Frutteto irriguo	€ 2,00/mq-.
-Uliveto irriguo di cl. 2^	€ 2,25/mq-.
-Area con recinto bestiame	€ 4,00/mq-.
-Terreno a scarpata, di raccordo con la ex cava recuperata	€ 1,10/mq-.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Tecnici del luogo.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. commerciale	Valore intero	Valore diritto
C. Abitazione	711,3425	€ 782.476,75	€ 391.238,37
D. Terreno totale	<u>29.586,00</u>		
D1. Parco	2.100,00	€ 94.500,00	€ 47.250,00
D2. Bosco	3.580,00	€ 35.800,00	€ 17.900,00
D3. Recinto bestiame	510,00	€ 2.040,00	€ 1.020,00
D4. Uliveto irriguo cl. 2^	23.396,00	€ 52.641,00	€ 26.320,50

Giudice Dr. Giovanna M. BOCCUNI

Curatore/Custode:

Perito: Arch. Pasquale Capolongo

E. Terreno totale	31.179,00		
E1. Agrumeto irriguo	2.050,00	€. 7.687,50	€. 3.843,75
E2. Frutteto irriguo	1.360,00	€. 2.720,00	€. 1.360,00
E3. Uliveto irriguo cl. 2[^]	25.975,00	€. 58.443,75	€. 29.221,875
E4. Terreno a scarpata	1.794,00	€. 1.973,40	€. 986,70
F. Uliveto irriguo cl. 2[^]	13.734	L. 30.901,50	L. 15.450,75
G. Mini alloggio e deposito attrezzi	78,08	€. 49.580,80	€. 24.790,40
H. Piscina con annesso locale pompe e bagno	114,40	€. 61.204,00	€. 30.602,00
I. Cappella (costruzione storica)	18,20	€. 12.740,00	€. 6.370,00
L. Recinzione dell'intero lotto, a corpo	=	€. 98.500,00	€. 49.250,00
M. Pozzo artesiano, a corpo	=	€. 18.500,00	€. 9.250,00
Totali:		€. 1.309.708,70	€. 654.854,35

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, e per la presenza di ampie aree abusive di costruzione :

€. 98.228,15

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 3.800,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 552.826,20

In cifra tonda.....**€. 552.850,00-.**

Tanto il sottoscritto doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Lecce, li 22/03/2007.

il perito
Arch. Pasquale Capolongo