

**Beni in Lecce -Lecce- Via Enrico Erriquez nn. 11 (abitazione) e 13
(garage/deposito)
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito/autorimessa sito in comune di Lecce -Lecce- , Via Enrico Erriquez nn. 11 (abitazione) e 13 (garage/deposito). Composto da un unico vano, lungo e stretto, con ingresso dalla strada ed un altro piccolo vano più piccolo, in fondo al locale, più la metà della superficie del giardino, attualmente in comune con il lotto 004. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 162,9⁵

Identificato in catasto: intestata a [redacted] nato a Lecce il [redacted] cod. fisc. [redacted] foglio 225 mappale 115 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, della superficie catastale di mq 153, - rendita: 679,55.

Coerenze: confina con Via Erriquez a sud,-ovest, con proprietà [redacted] a sud-est, con stessa ditta a nord-ovest.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un locale lungo e stretto, attualmente utilizzato come deposito, con ingresso da Via Erriquez al n. 13, in pessime condizioni manutentive.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (45), autobus (1,5), autostrada da Bari (160), ferrovia a Lecce (2,5), porto di Brindisi (40), superstrada per Brindisi (3), tangenziale di Lecce (2,00).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono).

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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di SO.BA.RI.T S.P.A. - a firma di SO.BA.RI.T. S.p.A. in data 18/09/2006 trascritto a Lecce in data 05/10/2006 ai nn. 6447

Importo ipoteca 629.319,22

Importo capitale 314.659,61

contro [redacted] gravata; tra l'altro, sull'unità in Lecce, censita nel NCEU al foglio 213, particella 20 sub 1, di [redacted] per l'intera piena proprietà..

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



Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - a firma di Equitalia Lecce S.p.A. in data 20/09/2007 trascritto a Lecce in data 24/09/2007 ai nn. 7843

Importo ipoteca 404.127,24

Importo capitale 202.063,62

contro **Antonio...**, grava, tra l'altro, sull'immobile di **...** per l'intera piena proprietà..

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE** - a firma di Tribunale di Lecce in data 03/07/2014 trascritto a Lecce in data 30/07/2014 ai nn. 1989

Importo ipoteca 140.000,00

Importo capitale 93.434,53

contro **...**, grava, tra l'altro, sull'immobile in oggetto di **...** per l'intera piena proprietà..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 18/10/2007 ai nn. 28731 - notificato in data 11.10.2007, per il credito di € 460.986,32 oltre interessi e spese, contro **...** grava sull'immobile di **...** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 20/03/2008 ai nn. 8178 - notificato in data 13.03.2008, per il credito di € 185.715,38 oltre interessi e spese, contro **...** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 12/11/2009 ai nn. 33822 - notificato in data 3.11.2009, per il credito di € 623.703,73 oltre interessi e spese, contro **...** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **EQUITALIA S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 26/04/2011 ai nn. 10318 - notificato in data 11.04.2011, per il credito di € 31.693,13 oltre interessi e spese, grava, tra l'altro, sull'unità in oggetto, di **...** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE** - con atto trascritto a Lecce in data 08/05/2015 ai nn. 10509 - contro **...**, notificato in data 12.02.2015, per il credito di € 99.161,99 oltre interessi e spese, grava sull'immobile di **...** per l'intera piena proprietà..

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Difformità riscontrate: Per l'immobile, realizzato in assenza di permesso di costruire, é stata presentata domanda di Condono edilizio in data 28 marzo 1986, n. protocollo 19358, numero progressivo 0315757707/1, a nome di *Carlo Marone*, precedente proprietaria ed attuale usufruttuaria del lotto 004. I due lotti 003 e 004 hanno in comune uno spazio aperto retrostante che dovrà essere suddiviso tra i subalterni 11 (lotto 004) e 12 (lotto 003).

Per detta richiesta di sanatoria (presentata per immobili ad uso residenziale e quindi comprendente il locale deposito come accessorio), è stata versata soltanto la prima delle tre rate dell'importo complessivo da versare, di Lire 545.000, e cioè Lire 182.000. La sottoscritta CTU ha effettuato una richiesta presso l'Ufficio Condono Edilizio di Lecce, in data 12.03.2019, e dalla lettera ricevuta in risposta si evince che, per sanare gli immobili e completare la pratica, occorrono vari elaborati grafici, di calcolo, relazioni e aggiornamenti catastali, con una spesa stimata, per il tecnico, di € 3.000,00 circa complessive, alle quali dovranno essere aggiunti i versamenti di: € 741,92 per conguaglio oblazione, € 425,58 per saldo oblazione, € 900,00 per diritti di segreteria, € 16,00 per marca da bollo. Totale euro 5.083,50 circa complessive, per i lotti 003 e 004, che verranno conteggiati in proporzione, per 1/3 al sub 12 e per 2/3 al sub 11.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Carlo Marone, nato a Lecce il *10/01/1956*, proprietario dal 26/10/1999 ad oggi con atto a firma di Notaio Domenico Rossi in data 26/10/1999 trascritto a Lecce in data 24/11/1999 ai nn. *1115/12* di particolare trattasi di donazione con cui l'intera piena proprietà del fabbricato in Lecce, Via Enrico Enriquez, riportato nel N.C.E.U.di Lecce al foglio 226, particella 115/12, veniva donata da *Carlo Marone*, nata a Lecce il *10/01/1956*, che si riservava l'usufrutto, a favore di *Carlo Marone*. Successivamente, venivano variati i dati catastali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 19358 di protocollo Domanda di Condono Edilizio per lavori di costruzione di un intero fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione intestata a *Carlo Marone*. La Condono Edilizio presentata in data 28/03/1986- n. prot. 19358 La richiesta non è mai stata completata con la necessaria documentazione.

Riferito limitatamente a: Concessione richiesta per i subalterni 11 e 12 (lotto 004 e lotto 003).

Descrizione **deposito/autorimessa** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Lecce - Lecce-, Via Enrico Enriquez nn. 11 (abitazione) e 13 (garage/deposito). Composto da un unico vano, lungo e stretto, con ingresso dalla strada ed un altro piccolo vano più piccolo, in fondo al locale, più la metà della superficie del giardino, attualmente in comune con il lotto 004. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **162,9⁶**

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



Identificato in catasto: intestata a **Enrico Wilson**, nato a **...** il **...**; cod. fisc. **...** foglio 226 mappale 115 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, della superficie catastale di mq 153, - rendita: 679,55.

Coerenze: confina con Via Erriquez a sud,-ovest, con proprietà **...** a sud-est, con stessa ditta a nord-ovest.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,80.

Si tratta di un immobile costruito senza permesso di costruire, insieme con l'adiacente abitazione identificata al subalterno 11 (lotto 004), antecedentemente al 1967 e per il quale, unitamente all'abitazione adiacente, è stata presentata domanda di condono in data 28 marzo 1986, n. protocollo 19358, numero progressivo 0315757707/1, a nome di **...**, precedente proprietaria ed attuale usufruttuaria del lotto 004. I due lotti 003 e 004 hanno in comune uno spazio aperto retrostante che dovrà essere suddiviso tra i subalterni 11 (lotto 004) e 12 (lotto 003).

Per detta richiesta di sanatoria (presentata per immobili ad uso residenziale e quindi comprendente il locale deposito come accessorio), è stata versata soltanto la prima delle tre rate dell'importo complessivo da versare, di Lire 545.000, e cioè Lire 182.000. La sottoscritta CTU ha effettuato una richiesta presso l'Ufficio Condono Edilizio di Lecce, in data 12.03.2019, e dalla lettera ricevuta in risposta si evince che, per sanare gli immobili e completare la pratica, occorrono vari elaborati grafici, di calcolo, relazioni e aggiornamenti catastali, con una spesa stimata, per il tecnico, di € 3.000,00 circa complessive, alle quali dovranno essere aggiunti i versamenti di: € 741,92 per conguaglio oblazione, € 425,58 per saldo oblazione, € 900,00 per diritti di segreteria, € 16,00 per marca da bollo. Totale euro 5.083,50 circa complessive, per i lotti 003 e 004, che verranno conteggiati in proporzione, per 1/3 al sub 12 e per 2/3 al sub 11.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
locale deposito	167,8	1,1	184,58		
giardino in comune con lotto 004. Metà quota	70	0,1	7		
	237,8		191,58		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: al rustico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: travetti realizzati in opera e laterizi, condizioni: da ristrutturare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, condizioni: pessime. Note: non funzionante
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: saracinesca in metallo, condizioni: pessime.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Paolo Moroni
Perito: Arch. Maria Letizia Monosi



Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha applicato il metodo sintetico, tramite indagini di mercato effettuate in loco, per reperire il valore al mq di immobili simili a quello oggetto della presente stima. In particolare si è tenuto conto della posizione periferica all'interno del centro abitato di Lecce, delle caratteristiche dell'immobile e della sua eventuale appetibilità sul mercato, ma soprattutto delle pessime condizioni di manutenzione, che richiedono una ristrutturazione della struttura e la realizzazione di tutte le rifiniture e degli impianti.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
C. deposito/autorimessa	162,9	€ 57.474,00	€ 57.474,00

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:	€ 8.621,10
spesa del tecnico circa	€ 1.000,00
oblazioni, conguagli e diritti di segreteria in proporzione circa	€ 694,50
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:	€ 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: € 47.158,40

