

Beni in San Cesario di Lecce (Le) Via Barbieri, n°42
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box doppio con ripostigli sito in San Cesario di Lecce (Le) Via Barbieri, n°42.

Composto da box auto doppio con annessi due ripostigli posti a piano seminterrato. Il box e i ripostigli, che sono comunicanti, si trovano all'interno di una autorimessa che è accessibile attraverso una rampa posta su via Barbieri.

Il box ha superficie lorda pari a **mq 30,59**, mentre i ripostigli hanno superficie lorda pari a **mq 39,80**.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **mq 70,39**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata

1/1 foglio 5 mappale 1348 subalterno 43, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 74 mq, composto da vani 63 mq, posto al piano S1, - rendita: € 110,62.

Coerenze: confina con pc 872- 60-1349 (via Barbieri) e altro fg di mappa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti;

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: miste; il principale centro limitrofo è Lecce; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Lecce.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il box auto e i ripostigli annessi sono risultati occupati da suppellettili e oggetti di vario tipo. Mi è stato riferito che il box è locato ma non mi è stato fornito alcun contratto di locazione.

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: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Domanda Giudiziale a firma di _____ il _____

Notifica Pretura di Lecce del 12.11.1998 Rep. n° 0/2, trascritta contro _____ proprietà dell'intero, di alcuni lotti edificabili in S. Cesario di Lecce, tra cui, anche le pc 868-869-870-871 che hanno poi successivamente generato la pc 1348 del fg 5 in data 12/11/1998 ai nn. 0/2 di Repertorio in data 07/10/1999 ai nn. 31693 Reg. Generale e 23252 Reg. Particolare. Con essa si chiedeva la pronuncia del pretore di Lecce riguardo al divieto di prosecuzione delle opere intraprese dalla società sul confine della proprietà delle parti ricorrenti attesa la violazione delle norme sulle distanze presenti all'epoca nel regolamento edilizio del comune di S. Cesario di Lecce e la conseguente demolizione delle opere in questione.



di Sequestro Conservativo a firma _____ in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 di Repertorio trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 Reg. Generale e 14464 Reg. Particolare:
 - annotazione a trascrizione dei beni n° 6405 Reg. Generale e n° 544 Reg. Particolare del 03.03.2015;
 - annotazione a trascrizione di sentenza di condanna n° 6406 Reg. Generale e n° 545 Reg. Particolare del 03.03.2015.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto ai documenti depositati presso il Catasto di Lecce sono presenti le seguenti difformità: assenza di due murature di divisione tra box e ripostigli e di due porte di collegamento tra gli stessi. Regolarizzabili mediante presentazione di pratica Doc.Fa. per l'aggiornamento della planimetria allo stato dei luoghi.

Spese catastali: € 50,00

Oneri tecnico: € 550,00

Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.871,20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ giusta procura conferita da parte _____ con atto per Notar _____ in data 28.03.1997 registrato a Lecce il 02.04.1997 al n° 726 serie 2. Proprietario dal 14/10/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio _____ in data 14/10/1997 ai nn. 41038 di Repertorio e 15768 di Raccolta registrato a Lecce in data 03/11/1997 ai nn. 5858 Serie N trascritto a Lecce in data 12/11/1997 ai nn. 37744-33749 Reg. Generale e 27444-27449 Reg. Particolare. Con tale atto _____, acquista _____ e _____ i beni distinti nel Comune di S. Cesario di Lecce (Le) al fg 5, pc 870-868-871-869 sui quali sarà realizzato in seguito _____ un complesso edilizio del quale fanno parte gli immobili in questione. Nello stesso atto vengono acquistati anche i beni distinti al fg 9, pc 1755-1011.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per lavori di realizzazione di un complesso residenziale in S. Cesario di Lecce alla via Barbieri intestata a _____ con _____ **Concessione Edilizia** rilasciata in data 07/10/1997- n. prot. 17/97.

P.E. per lavori di realizzazione di un complesso residenziale in S. Cesario di Lecce alla via Barbieri intestata a _____ **Concessione Edilizia in variante** rilasciata in data 19/11/1998- n. prot. 57/98.

P.E. per lavori di realizzazione di un complesso residenziale in S. Cesario di Lecce alla via Barbieri intestata a _____ **Denuncia Inizio**

Attività in variante presentata in data 24/12/1999- n. prot. 12416.

L'Agibilità è stata rilasciata in data 31/05/2007- n. prot. 3746.



P.E. per lavori di messa a norma alla prevenzione incendi e sanatoria urbanistica al piano seminterrato adibito ad autorimessa del complesso edilizio sito in S.Cesario di Lecce alla via Barbieri n°40/46 intestata a

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria presentata in data 25/02/2015- n. prot. 1468.

Descrizione **box doppio con ripostigli** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box doppio con ripostigli sito in San Cesario di Lecce (Le) Via Barbieri, n°42.

Composto da box auto doppio con annessi due ripostigli posti a piano seminterrato. Il box e i ripostigli, che sono comunicanti, si trovano all'interno di una autorimessa che è accessibile attraverso una rampa posta su via Barbieri.

Il box ha superficie lorda pari a **mq 30,59**, mentre i ripostigli hanno superficie lorda pari a **mq 39,80**.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **mq 70,39**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà per 1/1 foglio 5 mappale 1348 subalterno 43, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 74 mq, composto da vani 63 mq, posto al piano S1, - rendita: € 110,62.

Coerenze: confina con pc 872- 60-1349 (via Barbieri) e altro fg di mappa.

L'edificio è stato costruito nel tra il 1997 e il 2000.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna max pari a mt 3,30 e min di mt 2,55.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera di Giunta Regionale n° 3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea B11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale lorda	30,59	1,00	30,59
ripostigli	Sup. reale lorda	39,80	0,50	19,90
	Sup. reale lorda	70,39		50,49

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: presumibilmente plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: da normalizzare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

protezione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

materiale: a stucco, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso:

tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Antincendio:

condizioni: sufficienti, conformità: con certificato di collaudo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Per determinare il valore del bene in oggetto si è applicato il metodo sintetico-comparativo che si basa su una attenta indagine di mercato compiuta per compravendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ha consentito di acquisire i valori unitari da applicare al bene da stimare.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari di S. Cesario di Lecce e Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con riferimento ai dati del II° semestre 2021.

8.3. Valutazione corpi

A. box doppio con ripostigli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	30,59	€ 500,00	€ 15.295,00
ripostigli	19,90	€ 500,00	€ 9.950,00
	50,49		€ 25.245,00

- Valore corpo:	€ 25.245,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.245,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.245,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box doppio con ripostigli	70,39	€ 25.245,00	€ 25.245,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.786,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 21.458,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 20.858,25

