

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**  
**OMISSIS**

contro  
+++++

Sede legale: +++++

N. Gen. Rep. **000092/18**

**Giudice Dr. Alessandro Silvestrini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Annalisa Longobardi*  
*Iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Lecce al N. 1266*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 00*  
*C.F. LNGNLS74D68D862X – P.IVA 03659700755*

*con studio in Carpignano Salentino (Lecce) via Roma, 31 – Serrano*

*cellulare: 3282011144*

*email: annalisa.longobardi@archiworldpec.it*



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14,2**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a +++ con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 15 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano S2, - rendita: € 22,83.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 11, sub 13, sub 20

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ++++++ a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di , **contro** , a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00  
importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di \*\*\*

**Contro\*\*\*** a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50 importo ipoteca: € 16.000,00

importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di\*\*\*\*\*

, **contro** \*\*\*\*\* a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51

importo ipoteca: € 40.000,00

importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di \*\*\*\*, **contro** \*\*\*, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52

importo ipoteca: € 10.000,00

importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di \*\*\* contro \*\*\*\* a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di \*\*\*\* contro \*\*\*\*\* a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

#### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,44
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	€ 182,38

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

\*\*\*\*proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

\*\*\*\* proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

#### 6.2 Precedenti proprietari:



\*\*\*\* proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

\*\*\*\* proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

\*\*\*\*\* proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ... Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta ..... valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14,2**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 15 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano S2, - rendita: € 22,83.

Confini: Fg. 5 p.la 1461 sub 11, sub 13, sub 20

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	14,20	1,00	14,20
	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>14,20</b>		<b>14,20</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.

*Copertura:*

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.



- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
- Impianti:*  
*Antincendio:* tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
 Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
- Elettrico:* tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
- Valore corpo:			<b>€ 7.500,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 7.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 7.500,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>box singolo</b>	15,00	€ 7.500,00	<b>€ 7.500,00</b>

### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.125,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 6.375,00</b>
--	-------------------

Relazione lotto 002 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-002





**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,5**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a .... con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 14, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 21 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 31,61.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 8, sub 15, sub 20

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fig. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ....., **contro** ....., a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fig. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fig. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fig. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di .....,

**contro** ....., a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50 importo ipoteca: € 16.000,00

importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fig. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di ....., **contro** ..... a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51

importo ipoteca: € 40.000,00

importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fig. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di ....., **contro .....**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52

importo ipoteca: € 10.000,00

importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di .....contro .....a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ..... contro ..... a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 54,12</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 236,17</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

.....proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

#### 6.2 Precedenti proprietari:



..... proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

..... proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta .....valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 14, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 21 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 31,61.

Coerenze: Fg. 5 p.la 1461 sub 8, sub 15, sub 20

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 29 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	18,50	1,00	18,50
	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>21,00</b>		<b>21,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>18,50</b>		<b>18,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.

*Copertura:*

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.



*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

*Impianti:*  
*Antincendio:* tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica

*Elettrico:* tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	21,00	€ 500,00	€ 10.500,00
- Valore corpo:			<b>€ 10.500,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 10.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 10.500,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>box singolo</b>	21,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.575,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 8.925,00</b>
--	-------------------

Relazione lotto 003 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-003



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 22, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 36 mq, composto da vani 32 mq, posto al piano S2, - rendita: € 56,19.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 23

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*





Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ..... a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro**, .....a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50 importo ipoteca: € 16.000,00

importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro**....., a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51

importo ipoteca: € 40.000,00

importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro**....., a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52

importo ipoteca: € 10.000,00

importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ....., **contro** ....., a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ..... contro ..... a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ..... contro ..... a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

#### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 98,16</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 518,39</b>

### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1 **Attuali proprietari:**

.....proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2



.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fig. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fig. 5 p.lla 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fig. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fig 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fig. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fig. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fig. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fig. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a ..... Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a .....Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta ..... valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 22, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 36 mq, composto da vani 32 mq, posto al piano S2, - rendita: € 56,19.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 23

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	33,00	1,00	33,00
	Sup. reale lorda	36,00	1,00	36,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>36,00</b>		<b>36,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>33,00</b>		<b>33,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	36,00	€ 500,00	€ 18.000,00



- Valore corpo:	<b>€ 18.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 18.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 18.000,00</b>

#### **Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>box singolo</b>	<b>36,00</b>	<b>€ 18.000,00</b>	<b>€ 18.000,00</b>

#### **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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 2.700,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 15.300,00</b>
--	--------------------

Relazione lotto 005 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-005



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 012**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,75**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 39, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 20 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 31,62.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 38, sub 40

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ..... a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80





Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di....., **contro Omissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 60,96</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 251,64</b>

### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2



Omissis proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

.... proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta ..... valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

**Descrizione box singolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,75**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 39, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 20 mq, composto da vani 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 31,62.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 38, sub 40

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	17,75	1,00	17,75
	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>20,00</b>		<b>20,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>17,75</b>		<b>17,75</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00



- Valore corpo:	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 10.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>box singolo</b>	20,00	€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</b>

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 8.500,00</b>
--	-------------------

Relazione lotto 012 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-012



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 013**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **37,5**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 42, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 44 mq, composto da vani 37 mq, posto al piano S2, - rendita: € 64,97.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 41

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ....., **contro Omissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

## 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 127,80
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 (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	€ 527,58

## 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2





.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2  
.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta ..... valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **37,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 42, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 44 mq, composto da vani 37 mq, posto al piano S2, - rendita: € 64,97.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 41

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	37,50	1,00	37,50
	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>44,00</b>		<b>44,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>37,50</b>		<b>37,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	44,00	€ 500,00	€ 22.000,00



- Valore corpo:	<b>€ 22.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 22.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 22.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>box singolo</b>	44,00	€ 22.000,00	<b>€ 22.000,00</b>

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.300,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 18.700,00</b>
--	--------------------

Relazione lotto 013 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-013



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 014**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,35**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 43, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 24 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S2, - rendita: € 35,12.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 44

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ...a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ....., **contro Ommissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 67,68</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 287,16</b>

### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1 **Attuali proprietari:**

Ommissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2



.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006





**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

**Descrizione box singolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 43, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 24 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S2, - rendita: € 35,12.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 44

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	20,35	1,00	20,35
	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>24,00</b>		<b>24,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>20,35</b>		<b>20,35</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00



- Valore corpo:	<b>€ 12.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 12.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 12.000,00</b>

#### **Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>box singolo</b>	24,00	€ 12.000,00	<b>€ 12.000,00</b>

#### **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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.800,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.200,00</b>
--	--------------------

Relazione lotto 014 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-014



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 015**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,05**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 44, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 31 mq, composto da vani 28 mq, posto al piano S2, - rendita: € 49,17.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 43, sub 45

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di .....contro **Omissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

#### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

## 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 94,68</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 390,78</b>

## 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2



.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

#### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,05**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 44, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 31 mq, composto da vani 28 mq, posto al piano S2, - rendita: € 49,17.

Coerenze: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 43, sub 45

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	28,05	1,00	28,05
	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>31,00</b>		<b>31,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>28,05</b>		<b>28,05</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.





<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	31,00	€ 500,00	€ 15.500,00



- Valore corpo:	<b>€ 15.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 15.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 15.500,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>box singolo</b>	31,00	€ 15.500,00	<b>€ 15.500,00</b>

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 2.325,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.175,00</b>
--	--------------------

Relazione lotto 015 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-015



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 016**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16,50**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 48, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 17 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano S2, - rendita: € 26,34.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 47, sub 49

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ....., **contro Ommissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: Modifiche interne regolarizzabili mediante Scia in Sanatoria (art. 37 Dpr 380)

sanzione amministrativa: € 516,00

2 mache da bollo: € 32,00

diritti di segreteria: € 15,50

spese tecniche: € 800,00

Oneri totali: € 1.363,50

4.3.2. *Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sostituzione di planimetria errata Rif. Prot. 101083 del 12/03/2008 regolarizzabili mediante Presentazione di nuovo DocFa

oneri: € 50,00

spese tecniche: € 400,00

Oneri totali: € 450,00

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **44,52**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018): € **183,75**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2

Omissis proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2  
.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

#### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16,50**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 48, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 17 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano S2, - rendita: € 26,34.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 47, sub 49

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	16,50	1,00	16,50
	Sup. reale lorda	18,50	1,00	18,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18,50</b>		<b>18,50</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	18,50	€ 500,00	€ 9.250,00





- Valore corpo:	€ 9.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.250,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	18,50	€ 9.250,00	€ 9250,00

#### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.387,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.813,50
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:	€ 7.862,50
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:	€ 6.049,00

Relazione lotto 016 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-016



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 017**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,20**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 49, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 29 mq, composto da 26 mq, posto al piano S2, - rendita: € 45,65.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 48, sub 50

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ...a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di....., **contro Ommissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Modifiche interne regolarizzabili mediante Scia in Sanatoria (art. 37 Dpr 380)

sanzione amministrativa: € 516,00

2 mache da bollo: € 32,00

diritti di segreteria: € 15,50

spese tecniche: € 800,00

Oneri totali: € 1.363,50

#### 4.3.2. *Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sostituzione di planimetria errata Rif. Prot. 101083 del 12/03/2008 regolarizzabili mediante Presentazione di nuovo DocFa

oneri: € 50,00

spese tecniche: € 400,00

Oneri totali: € 450,00

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 77,04**

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 (calcolate fino alla data del 30.09.2018): **€ 318,32**

### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



## 6.1 Attuali proprietari:

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.la 316, p.la 317, p.la 318, p.la 319, p.la 346 e nel NCEU al Fg 5 p.la 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.la 226, p.la 152 sub 5 graffata alla p.la 227, p.la 152 sub 6 e p.la 228 sub 2

Omissis proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.la 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.la 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.la 23, p.la 316, p.la 317, p.la 318, p.la 319, p.la 346 e nel NCEU al Fg 5 p.la 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.la 226, p.la 152 sub 5 graffata alla p.la 227, p.la 152 sub 6 e p.la 228 sub 2

.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.la 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.la 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.la 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.la 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

**Descrizione box singolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,20**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 49, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 29 mq, composto da 26 mq, posto al piano S2, - rendita: € 45,65.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 48, sub 50

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	24,20	1,00	24,20
	Sup. reale lorda	27,50	1,00	27,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>27,50</b>		<b>27,50</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>24,20</b>		<b>24,20</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	27,50	€ 500,00	€ 13.750,00



- Valore corpo:	€ 13.750,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.750,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	27,50	€ 13.750,00	€ 13.750,00

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.062,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.813,50
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:	€ 11.687,50
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:	€ 9.874,00

Relazione lotto 017 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-017





**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 018**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un piccolo vano deposito all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle" costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2,87**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 50, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 5 mq, composto da vani 3 mq, posto al piano S2, - rendita: € 5,27.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 49

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di....., **contro Omissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

## 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 9,60
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 (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	€ 39,76

## 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2



.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## **6.2 Precedenti proprietari:**

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2  
.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

### Descrizione **deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un piccolo vano deposito all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle" costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2,87**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 50, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 5 mq, composto da 3 mq, posto al piano S2, - rendita: € 5,27.

Confini: Fg. 5 p.la 1461 sub 20, sub 49

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	2,87	1,00	2,87
	Sup. reale lorda	4,90	1,00	4,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>4,90</b>		<b>4,90</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>2,87</b>		<b>2,87</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: metallica REI 120, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. deposito

*Stima sintetica comparativa parametrica*

Peso ponderale: 1

*(semplificata):*

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in loco, il più giusto valore di mercato al metro quadro per cantine sottoposte è di circa 380€/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



box auto	4,90	€ 380,00	€ 1.862,00
- Valore corpo:			<b>€ 1.862,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 1.862,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 1.862,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>deposito</b>	4,90	€ 1.862,00	<b>€ 1.862,00</b>

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 279,30</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 1.582,70</b>
--	-------------------



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 019**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,15**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 77, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 38 mq, composto da 33 mq, posto al piano S1, - rendita: € 57,95.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 69

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*





Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80



Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ....., **contro Ommissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.lla 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.lla 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ampliamento di superficie non residenziale regolarizzabili mediante Parere di conformità VV.FF. integrando le planimetrie della pratica già depositata presso il Comando dei VV.FF., Permesso di Costruire in Sanatoria ( art. 36 dpr 380/01 - Accertamento di Conformità) sanabili in base all'Art.34 comma 2 del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale).

Sanzione amministrativa: € 516,00

Diritti di segreteria: € 15,50

n.2 marche da bollo: € 33,00

Spese tecniche: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.764,50

#### 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 117,12**



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 504,17</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.la 23, p.la 316, p.la 317, p.la 318, p.la 319, p.la 346 e nel NCEU al Fg 5 p.la 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.la 226, p.la 152 sub 5 graffata alla p.la 227, p.la 152 sub 6 e p.la 228 sub 2

Omissis proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.la 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.la 320

### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.la 23, p.la 316, p.la 317, p.la 318, p.la 319, p.la 346 e nel NCEU al Fg 5 p.la 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.la 226, p.la 152 sub 5 graffata alla p.la 227, p.la 152 sub 6 e p.la 228 sub 2  
 .....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.la 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.la 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.la 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.la 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

#### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 77, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 38 mq, composto da vani 33 mq, posto al piano S1, - rendita: € 57,95.

Coerenze: Fg. 5 p.lla 1461 sub 69

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,93.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	36,15	1,00	36,15
	Sup. reale lorda	42,50	1,00	42,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>42,50</b>		<b>42,50</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>36,15</b>		<b>36,15</b>



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

metodo comparativo sintetico

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

**8.3. Valutazione corpi****A. box singolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1



Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	42,50	€ 500,00	€ 21.250,00
- Valore corpo:			<b>€ 21.250,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 21.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 21.250,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>box singolo</b>	42,50	€ 21.250,00	<b>€ 21.250,00</b>

#### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.187,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.764,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### 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:	<b>€ 18.062,50</b>
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:	<b>€ 16.298,00</b>



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti  
Lotto 020**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.  
Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33,85**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 80, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 39 mq, composto da 34 mq, posto al piano S1, - rendita: € 59,70.  
Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 69, sub 81, sub 30

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80. Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80

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:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....,

**contro Omissis**, a firma di Tribunale di Lecce in data 11/11/2011 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 50  
importo ipoteca: € 16.000,00  
importo capitale: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte D'Appello di Lecce in data 28/04/2015 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 51  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 20.758,95

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di.....

**, contro Omissis**, a firma di Corte Suprema di Cassazione di Roma in data 12/07/2017 iscritto a Lecce in data 05/01/2018 ai nn. 52  
importo ipoteca: € 10.000,00  
importo capitale: € 5.200,00

Riferito limitatamente a: Unità immobiliari censite nel NCEU al Fg. 5 p.lla 1461 sub. 26-27-32-34-37-39-42-77-80





Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di....., **contro Omissis**, a firma di Notaio Maria Stellacci in data 20/07/2005 iscritto a Lecce in data 22/07/2005 ai nn. 4980 importo ipoteca: € 5.250.000,00

importo capitale: € 3.500.000,00

A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 5602 del 19/09/2008 con cui venivano escluse dall'ipoteca le unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.la 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Riferito limitatamente a: NCT Fg. 5 p.lle 23-319-346-1422-1424-1426 e NCEU Fg. 5 p.la 152 sub. 1-2-3-4-5-6 e p.la 153

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.la 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 - unità immobiliari censite al NCEU al Fg. 5 p.la 1461 sub. 1-12-14-21-22-23-24-26-27-32-34-39-42-43-44-48-49-50-77-80..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

## 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 109,56
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 (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	€ 478,22

## 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis proprietario dal 17/06/2004 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 17/06/2004 trascritto a Lecce in data 28/06/2004 ai nn. 19341 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.la 23, p.la 316, p.la 317, p.la 318, p.la 319, p.la 346 e nel NCEU al Fg 5 p.la 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.la 226, p.la 152 sub 5 graffata alla p.la 227, p.la 152 sub 6 e p.la 228 sub 2



.....proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/05/1962 ai nn. 15536 - 6081 trascritto a Lecce in data 03/01/2006 ai nn. 185 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietario dal 21/12/1993 al 17/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 21/12/1993 trascritto a Lecce in data 19/01/1994 ai nn. 1640 Immobili distinti nel NCT al Fg. 5 P.lla 23, p.lla 316, p.lla 317, p.lla 318, p.lla 319, p.lla 346 e nel NCEU al Fg 5 p.lla 152 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 graffata alla p.lla 226, p.lla 152 sub 5 graffata alla p.lla 227, p.lla 152 sub 6 e p.lla 228 sub 2  
.....proprietario dal 25/05/1962 al 28/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 trascritto a Lecce in data 09/06/1962 ai nn. 26911 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

.....proprietario dal 21/12/2002 al 28/12/2005 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Pellegrino in data 25/05/1962 registrato a Lecce in data 14/05/2003 ai nn. 86 vol. 659 trascritto a Lecce in data 27/12/2005 ai nn. 35742 Terreno censito nel NCT al Fg. 5 p.lla 610 che verrà distinto nel NCEU al Fg. 5 p.lla 320

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/04/2005

**P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 12/01/2006

**P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 18/10/2006



**P.E. n. Permesso di Costruire n°21/08 e successive varianti** per lavori di costruzione di un complesso residenziale, costituito da due fabbricati per civili abitazioni, locali commerciali a piano terra e box ai piano interrati, sull'area sita nel Comune di San Cesario di Lecce tra le vie Matteotti, Terragno e Cerundolo intestata a Omissis. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/02/2008 Il Comitato Tecnico Regionale dei VV.F della Regione Puglia, nella seduta del 05/11/2014, ha approvato la deroga proposta dalla ditta Omissis valutando superabili e risolvibili le difficoltà che avevano impedito l'immediato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2

#### Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33,85**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 5 mappale 1461 subalterno 80, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 39 mq, composto da 34 mq, posto al piano S1, - rendita: € 59,70.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 69, sub 81, sub 30

L'edificio è stato costruito nel tra il 2008 e il 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,93.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 l'immobile è identificato nella zona B10 - Residenziali prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 5 mc/mq

Rc = 0,60 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale netta	33,85	1,00	33,85
	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>39,00</b>		<b>39,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>33,85</b>		<b>33,85</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a.,  
condizioni: buone.



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di argilla e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. impermeabilizzato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto antincendio realizzato mediante impianto di rilevazione fumi e rete di idranti collegata alla riserva idrica
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale, Comando dei VV.FF..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Valore OMI di box auto in condizioni normali: 380 - 420 €/mq, tuttavia da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in zona, il più giusto valore di mercato è pari a 500,00 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	39,00	€ 500,00	€ 19.500,00



- Valore corpo:	<b>€ 19.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 19.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 19.500,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>box singolo</b>	39,00	€ 19.500,00	<b>€ 19.500,00</b>

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 2.925,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 16.575,00</b>
--	--------------------

Relazione lotto 020 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-000092-020



**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) via Antonio Gramsci  
Lotto 021**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) via Antonio Gramsci.  
Composto da un piccolo vano daposito posto a piano secondo interrato, all'interno di un complesso edilizio residenziale di dieci unità immobiliari distribuite in un unico corpo di fabbrica denominato Condominio "Elite", costituito da un piano rialzato, primo e secondo piano, un piano seminterrato destinato a box auto ed un secondo piano interrato. Posto al piano S1 - S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **29** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 6 mappale 1057 subalterno 17, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 35 mq, composto da 28 mq, posto al piano S1 - S2, - rendita: € 49,17.  
Confini: Fg. 6 p.lla 1057 sub 10

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), piscina (buono), palestra (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (0,5), tangenziale (4,5), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*



Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite al NCEU al Fig. 6 p.lla 1057 sub. 17.

Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le Farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1057 sub. 17 oltre altri beni

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:*

#### **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 atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830 Riferito limitatamente a: ravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1057 sub. 17 oltre altri beni

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Omissis contro Omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057 Riferito limitatamente a: ravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1057 sub. 17 oltre altri beni

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 51,12</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	<b>€ 374,81</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**



Omissis con sede in Lecce proprietario dal 25/09/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 25/09/2008 ai nn. 18725 - 8730 trascritto a Lecce in data 15/10/2008 ai nn. 31076

Riferito limitatamente a: terreno censito al fg. 6 p.lle 756 e 783

## 6.2 Precedenti proprietari:

.....proprietario dal 09/11/2007 al 25/09/2008 in forza di atto per cessione di diritti a titolo oneroso a firma di Notaio Andrea Tavassi in data 09/11/2007 trascritto a Lecce in data 11/08/2008 ai nn. 22676

Riferito limitatamente a: terreno censito al fg. 6 p.lla 756

.....proprietario dal 09/11/2007 al 25/09/2008 in forza di atto per cessione di diritti a titolo oneroso a firma di Notaio Andrea Tavassi in data 09/11/2007 trascritto a Lecce in data 11/08/2008 ai nn. 22677

Riferito limitatamente a: terreno censito al fg. 6 p.lla 783

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n°06/10 e successive varianti** per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni su terreno sito nel Comune di San Cesario di Lecce al prolungamento di via Gramsci e distinto in Catasto al Fg. 6 p.lle 756 e 783 intestata a Omissis. Permesso di Costruire presentato in data 24/06/2009- n. prot. 5758 rilasciata in data 16/03/2010

**P.E. n. SCIA n°9425 del 30/11/2011** per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni su terreno sito nel Comune di San Cesario di Lecce al prolungamento di via Gramsci e distinto in Catasto al Fg. 6 p.lle 756 e 783 intestata a Omissis. Scia presentata in data 30/11/2011- n. prot. 9425 l'igibilità è stata rilasciata in data 06/07/2012- n. prot. 5798

### Descrizione **cantina** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) via Antonio Gramsci.

Composto da un piccolo vano daposito posto a piano secondo interrato, all'interno di un complesso edilizio residenziale di dieci unità immobiliari distribuite in un unico corpo di fabbrica denominato Condominio "Elite", costituito da un piano rialzato, primo e secondo piano, un piano seminterrato destinato a box auto ed un secondo piano interrato. Posto al piano S1 - S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **29**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 6 mappale 1057 subalterno 17, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 35 mq, composto da 28 mq, posto al piano S1 - S2, - rendita: € 49,17.

Confini: Fg. 6 p.lla 1057 sub 10

L'edificio è stato costruito nel tra il 2011 e il 2012.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,90.

### **Destinazione urbanistica:**





Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n°3336 del 23.07.1996 - delibera del Consiglio Comunale n°19 del 07.07.2006 l'immobile è identificato nella zona Piano di Lottizzazione del comparto di Intervento Unitario n°3 tipizzato come zona territoriale omogenea "C1"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale netta	29,00	1,00	29,00
	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>35,00</b>		<b>35,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>29,00</b>		<b>29,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: travetti in c.a. precompressi ed elementi in laterizio, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: prive di rivestimento.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: metallica Rei 120, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a., coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi in tubo fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione



Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. cantina

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari presenti in loco, il più giusto valore di mercato al metro quadro per cantine sottoposte è di circa 380€/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	35,00	€ 380,00	€ 13.300,00
- Valore corpo:			<b>€ 13.300,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 13.300,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 13.300,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>cantina</b>	35,00	€ 13.300,00	<b>€ 13.300,00</b>

### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.995,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.305,00</b>
--	--------------------



**Beni in Cavallino (Lecce) via Carso 17**  
**Lotto 022**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) via Carso 17.

Composto da un appartamento posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Speranza", destinato a civili abitazioni, composto da piano interrato, piano rialzato, primo, secondo e volume tecnico. L'immobile è composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un'area scoperta di pertinenza ed una piccola veranda coperta. Ad oggi l'immobile è privo di porte interne, sanitari, rubinetteria, caldaia, radiatori e l'impianto elettrico è da completare mediante l'ultimazione degli infilaggi e la realizzazione del quadro elettrico. L'appartamento è dotato di box auto posto a piano interrato. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **95,8**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 6 mappale 1750 subalterno 17, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale 86 mq Totale escuse aree scoperte 81 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 97,61.

Confini: Fg. 6 p.lla 1750 sub 18, sub 15, sub 20

- A.1. Box singolo dotato di finestrino prospiciente via Carso, con altezza interna pari a m 2,50:** fabbricati: foglio 6 mappale 1750 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 28 mq, composto da 24 mq, posto al piano S1, - rendita: € 14,87.  
Cconfini: Fg 6 p.lla 1750 sub 2, sub 12, sub 16

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), centro commerciale (buono), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.
- Collegamenti pubblici (km): tangenziale (4), superstrada (0,5).



### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ...a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite a Cavallino censite nel NCEU al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2 (risulta ancora gravante sui sub. 17 e 18). Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di .....di .....e C. contro .....a firma di Tribunale di Lecce in data 10/04/2014 trascritto a Lecce in data 24/04/2014 ai nn. 10384 - A margine, ANNOTAZIONE DI SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA n. 4225 del 16/12/2016.

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

##### 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:

#### 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 atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830

Riferito limitatamente a: unità immobiliari censite al NCEU di Cavallino al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057

Riferito limitatamente a: unità immobiliari censite al NCEU di Cavallino al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**



#### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 205,00
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 (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	€ 638,90

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Omissis proprietario dal 23/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 23/12/2010 ai nn. 21646 - 11095 trascritto a Lecce in data 30/12/2010 ai nn. 33802  
Riferito limitatamente a: Fg. 6 p.lla 687 e fabbricato censito nel NCEU al Fg 6 p.lla 581

Omissis proprietario dal 28/03/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 28/03/2012 ai nn. 23263 - 12380 trascritto a Lecce in data 29/03/2012 ai nn. 9129  
Riferito limitatamente a: Fg. 6 p.lla 580

#### 6.2 Precedenti proprietari:

.....proprietario dal 28/08/2009 al 23/12/2010 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Annibale Arnò in data 28/08/2009 trascritto a Lecce in data 21/09/2009 ai nn. 28655 Veniva altresì pubblicato il 21/09/2009 al n. 28656, l'atto per Notaio Annibale Arnò del 28/08/2009 di "accettazione tacita di eredità"

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 581 (successivamente fabbricato censito nel NCEU di Cavallino al Fg. 6 p.lla 581); Fg. 6 p.lla 687 Comune di Cavallino

.....proprietario dal 27/12/1962 al 02/09/1988 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Mancuso in data 27/12/1962 trascritto a Lecce in data 22/01/1963 ai nn. 4181

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 580

.....proprietario dal 02/09/1988 al 16/12/1991 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Lecce in data 19/10/1988 ai nn. 8 vol. 279 trascritto a Lecce in data 13/03/1989 ai nn. 8001

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 580

.....proprietario dal 16/12/1991 al 28/03/2012 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Gennaro Barone in data 16/12/1991 trascritto a Lecce in data 15/01/1992 ai nn. 2649 Con atto Notaio Barone del 16/12/1991 trascritto il 15/01/1992 al n. 2650 i germani ....procedono alla divisione dell'agro censito al Fg. 6

p.lla 580 con assegnazione a De Lorenzi Fernando

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 580

### 7. PRATICHE EDILIZIE:



**P.E. n. Permesso di Costruire n°47/2012 e successive varianti** per lavori di progetto per la realizzazione di un complesso residenziale di n.9 alloggi su tre piani fuori terra - via Carso intestata a Omissis. Permesso di Costruire presentato in data 02/04/2012- n. prot. 4394 rilasciato in data 11/12/2012- n. prot. 15941/2012

**P.E. n. SCIA n. 54/2014 e successive varianti** per lavori di variante in corso d'opera intestata a Omissis. Scia presentata in data 24/07/2014- n. prot. 20140010300 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) via Carso 17.

Composto da un appartamento posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Speranza", destinato a civili abitazioni, composto da piano interrato, piano rialzato, primo, secondo e volume tecnico. L'immobile è composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un'area scoperta di pertinenza ed una piccola veranda coperta. Ad oggi l'immobile è privo di porte interne, sanitari, rubinetteria, caldaia, radiatori e l'impianto elettrico è da completare mediante l'ultimazione degli infilaggi e la realizzazione del quadro elettrico. L'appartamento è dotato di box auto posto a piano interrato. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **95,8**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 6 mappale 1750 subalterno 17, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale 86 mq Totale escuse aree scoperte 81 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 97,61.

Confini: Fg. 6 p.la 1750 sub 18, sub 15, sub 20

L'edificio è stato costruito nel tra il 2012 e il 2015.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n°563 del 31.03.2005 l'immobile è identificato nella zona B1 - Zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 4 mc/mq

Rc = 0,70 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
zona giorno	Sup. reale netta	33,70	1,00	33,70
letto	Sup. reale netta	16,40	1,00	16,40
letto	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
disimpegno	Sup. reale netta	2,28	1,00	2,28
bagno	Sup. reale netta	5,18	1,00	5,18
area scoperta	Sup. reale netta	21,85	1,00	21,85
verandina coperta	Sup. reale netta	4,37	1,00	4,37
Appartamento	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00



scoperto	Sup. reale lorda	23,95	0,25	5,99
verandina coperta	Sup. reale lorda	4,40	0,35	1,54
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>110,35</b>		<b>89,53</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>95,78</b>		<b>95,78</b>

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di alleggerimento e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.

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

### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: Ferro, apertura: manuale, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gress, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in grès, condizioni: ottime.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* Riferito limitatamente a: infisso esterno bagno: vasistas. ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata rivestita in legno, condizioni: ottime.

### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: assenti, condizioni: da completare.

## Accessori:

- A.1. Box singolo dotato di finestrino prospiciente via Carso, con altezza interna pari a m 2,50:** fabbricati: foglio 6 mappale 1750 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 28 mq, composto da 24 mq, posto al piano S1, - rendita: € 14,87.  
Confini: Fg 6 p.lla 1750 sub 2, sub 12, sub 16



è posto al piano interrato, è composto da un vano munito di finestro prospiciente via Carso.

Sviluppa una superficie complessiva di 23,75 netta 27,00 lorda

Destinazione urbanistica: box auto

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c. a., coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi incanalati fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cavallino, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1





Valore OMI compreso tra € 790 ed € 1100 /mq in condizioni normali. il prezzo stabilito tiene conto del fatto che l'appartamento dia nuovo ma anche dell'incompletezza delle finiture.

Valore OMI box auto 435 - 580 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
zona giorno	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
letto	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
letto	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
disimpegno	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
bagno	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
area scoperta	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
verandina coperta	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
Appartamento	82,00	€ 1.100,00	€ 90.200,00
scoperto	5,99	€ 1.100,00	€ 6.586,25
verandina coperta	1,54	€ 1.100,00	€ 1.694,00
	<b>89,53</b>		<b>€ 98.480,25</b>

- Valore corpo:	<b>€ 98.480,25</b>
- Valore accessori:	<b>€ 15.660,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 114.140,25</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 114.140,25</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con annesso box singolo dotato di finestrino</b>			
<b>A</b>	<b>prospiciente via carso, con altezza interna pari a m 2,50.</b>	110,35	€ 114.140,25	<b>€ 114.140,25</b>

#### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 17.121,04**

- Riduzione monetaria: lavori di completamento

**€ 9.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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:

**€ 88.019,21**

Relazione lotto 022 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-00092-022



**Beni in Cavallino (Lecce) via Carso 17**  
**Lotto 023**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) via Carso 17.

Composto da un appartamento posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Speranza", destinato a civili abitazioni, composto da piano interrato, piano rialzato, primo, secondo e volume tecnico. L'immobile è composto da living con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un'ampia area scoperta ed una piccola veranda coperta. Ad oggi l'immobile è privo di porte interne, sanitari, rubinetteria, caldaia, radiatori e l'impianto elettrico è da completare mediante l'ultimazione degli infilaggi e realizzazione del quadro elettrico. L'appartamento è dotato di box auto posto a piano interrato. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 6 mappale 1750 subalterno 18, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale 96 mq Totale escuse aree scoperte 85 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 97,61.

Confini: Fg. 6 p.lla 1750 sub 17, sub 15, sub 19

- A.1. Box singolo dotato di finestrino prospiciente via Carso, con altezza interna pari a m 2,50:** fabbricati: foglio 6 mappale 1750 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 27 mq, composto da 24 mq, posto al piano S1, - rendita: € 14,87.  
Confini: Fg 6 p.lla 1750 sub 1, sub 12

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), centro commerciale (buono), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Lecce e dei paesi limitrofi.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (4), superstrada (0,5).



### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di Condominio "Le farfalle" contro ....a firma di Tribunale di Lecce in data 17/05/2014 ai nn. 3868/2014 trascritto a Lecce in data 30/05/2014 ai nn. 17625 - 14464 - A margine, ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI n. 544 del 03/03/2015 con cui venivano escluse le unità immobiliari censite a Cavallino censite nel NCEU al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2 (risulta ancora gravante sui sub. 17 e 18). Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva n. 545 del 03/03/2015 con la quale si accoglie la domanda del Condominio "Le farfalle"..

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

Sequestro conservativo derivante da Atto giudiziario a favore di .....di ....contro ....a firma di Tribunale di Lecce in data 10/04/2014 trascritto a Lecce in data 24/04/2014 ai nn. 10384 - A margine, ANNOTAZIONE DI SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA n. 4225 del 16/12/2016.

Riferito limitatamente a: gravante sugli immobili censiti al NCEU al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

##### 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:

#### 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 atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/06/2017 trascritto a Lecce in data 27/07/2017 ai nn. 18830

Riferito limitatamente a: unità immobiliari censite al NCEU di Cavallino al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Ommissis contro Ommissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2018 trascritto a Lecce in data 20/03/2018 ai nn. 7057

Riferito limitatamente a: unità immobiliari censite al NCEU di Cavallino al Fig. 6 p.lla 1750 sub. 1-2-17-18 oltre altri beni

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**



#### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 350,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia (calcolate fino alla data del 30.09.2018):	€ 1.211,07

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Omissis proprietario dal 23/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 23/12/2010 ai nn. 21646 - 11095 trascritto a Lecce in data 30/12/2010 ai nn. 33802  
Riferito limitatamente a: Fg. 6 p.lla 687 e fabbricato censito nel NCEU al Fg 6 p.lla 581

Omissis proprietario dal 28/03/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Stellacci in data 28/03/2012 ai nn. 23263 - 12380 trascritto a Lecce in data 29/03/2012 ai nn. 9129  
Riferito limitatamente a: Fg. 6 p.lla 580

#### 6.2 Precedenti proprietari:

.....proprietario dal 28/08/2009 al 23/12/2010 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Annibale Arnò in data 28/08/2009 trascritto a Lecce in data 21/09/2009 ai nn. 28655 Veniva altresì pubblicato il 21/09/2009 al n. 28656, l'atto per Notaio Annibale Arnò del 28/08/2009 di "accettazione tacita di eredità"

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 581 (successivamente fabbricato censito nel NCEU di Cavallino al Fg. 6 p.lla 581); Fg. 6 p.lla 687 Comune di Cavallino

.....proprietario dal 27/12/1962 al 02/09/1988 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Mancuso in data 27/12/1962 trascritto a Lecce in data 22/01/1963 ai nn. 4181

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 580

.....proprietario dal 02/09/1988 al 16/12/1991 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Lecce in data 19/10/1988 ai nn. 8 vol. 279 trascritto a Lecce in data 13/03/1989 ai nn. 8001

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 580

.....proprietario dal 16/12/1991 al 28/03/2012 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Gennaro Barone in data 16/12/1991 trascritto a Lecce in data 15/01/1992 ai nn. 2649 Con atto Notaio Barone del 16/12/1991 trascritto il 15/01/1992 al n. 2650 i germani .....procedono alla divisione dell'agro censito al Fg. 6

p.lla 580 con assegnazione a De Lorenzi Fernando

Riferito limitatamente a: Agro censito al Fg. 6 p.lla 580

### 7. PRATICHE EDILIZIE:



**P.E. n. Permesso di Costruire n°47/2012 e successive varianti** per lavori di progetto per la realizzazione di un complesso residenziale di n.9 alloggi su tre piani fuori terra - via Carso intestata a Omissis. Permesso di Costruire presentata in data 02/04/2012- n. prot. 4394 rilasciato in data 11/12/2012- n. prot. 15941/2012

**P.E. n. SCIA n. 54/2014 e successive varianti** per lavori di variante in corso d'opera intestata a Omissis. Scia presentata in data 24/07/2014- n. prot. 20140010300 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) via Carso 17.

Composto da un appartamento posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Speranza", destinato a civili abitazioni, composto da piano interrato, piano rialzato, primo, secondo e volume tecnico. L'immobile è composto da living con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un'ampia area scoperta ed una piccola veranda coperta. Ad oggi l'immobile è privo di porte interne, sanitari, rubinetteria, caldaia, radiatori e l'impianto elettrico è da completare mediante l'ultimazione degli infilaggi e realizzazione del quadro elettrico. L'appartamento è dotato di box auto posto a piano interrato. Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Lecce foglio 6 mappale 1750 subalterno 18, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale 96 mq Totale escuse aree scoperte 85 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 97,61.

Coerenze: Fg. 6 p.lla 1750 sub 17, sub 15, sub 19

L'edificio è stato costruito nel tra il 2012 e il 2015.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n°563 del 31.03.2005 l'immobile è identificato nella zona B1 - Zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature

Norme tecniche ed indici: Iff. = 4 mc/mq

Rc = 0,70 mq/mq

H max = 11,00 m

NP = 2+PT

Sup. di parcheggio = 1 mq/10 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
zona giorno	Sup. reale netta	41,40	1,00	41,40
letto	Sup. reale netta	14,07	1,00	14,07
letto	Sup. reale netta	12,18	1,00	12,18
disimpegno	Sup. reale netta	2,84	1,00	2,84
bagno	Sup. reale netta	4,12	1,00	4,12
area scoperta	Sup. reale netta	100,00	1,00	100,00
verandina coperta	Sup. reale netta	5,67	1,00	5,67
Appartamento	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00



scoperto	Sup. reale lorda	105,00	0,25	26,25
verandina coperta	Sup. reale lorda	6,70	0,35	2,34
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>207,70</b>		<b>124,59</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>180,28</b>		<b>180,28</b>

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: travetti in c.a. precompressi, mattoni di alleggerimento e getto di completamento in c.a., condizioni: buone.

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

### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: Ferro, apertura: manuale, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* Riferito limitatamente a: infisso esterno bagno: vasistas. ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata rivestita in legno, condizioni: ottime.

### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: assenti, condizioni: da completare.

## Accessori:

- A.1. **Box singolo dotato di finestrino prospiciente via Carso, con altezza interna pari a m 2,50:** fabbricati: foglio 6 mappale 1750 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 27 mq, composto da 24 mq, posto al piano S1, - rendita: € 14,87.  
Confini: Fg 6 p.lla 1750 sub 1, sub 12



è posto al piano interrato, è composto da un vano munito di finestro prospiciente via Carso.

Sviluppa una superficie complessiva di 24,30 netta 28,00 lorda

Destinazione urbanistica: box auto

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c. a., rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi incanalati fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

metodo comparativo sintetico

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cavallino, Agenzia delle entrate di Lecce, studio amministratore condominiale.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1





Valore OMI compreso tra € 790 ed € 1100 /mq in condizioni normali. il prezzo stabilito tiene conto del fatto che l'appartamento dia nuovo ma anche dell'incompletezza delle finiture.

Valore OMI box auto 435 - 580 €/mq

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
zona giorno	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
letto	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
letto	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
disimpegno	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
bagno	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
area scoperta	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
verandina coperta	0,00	€ 1.100,00	€ 0,00
Appartamento	96,00	€ 1.100,00	€ 105.600,00
scoperto	26,25	€ 1.100,00	€ 28.875,00
verandina coperta	2,34	€ 1.100,00	€ 2.579,50
	<b>124,59</b>		<b>€ 137.054,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 137.054,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 16.240,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 153.294,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 153.294,50</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con annesso box singolo dotato di finestrino</b>			
<b>A</b>	<b>prospiciente via carso, con altezza interna pari a m 2,50.</b>	207,70	€ 153.294,50	<b>€ 153.294,50</b>

#### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 22.994,17**

- Riduzione monetaria: lavori di completamento

**€ 10.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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:

**€ 120.300,32**

Relazione lotto 023 creata in data 12/09/2018  
Codice documento: E067-18-00092-023

**Il Perito**  
**Arch. Annalisa Longobardi**

