

**BENI IN LECCE**  
**VIA LUPIAE 44/H**  
**BENE IMMOBILE – NEGOZIO AL PIANO TERRA CON RETROSTANTE**  
**SCOPERTO – SOTTO NEGOZIO AL PIANO INTERRATO**  
**1000/1000 PIENA PROPRIETA'**  
**LOTTO 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, negozio con retrostante scoperto al piano terra e sotto negozio al piano interrato, sito all'interno di uno stabile composto da tre piani fuori terra, nel comune di Lecce in via Lupiae al n.44/H.

Immobile distinto al NCEU Comune di Lecce, **foglio 215 - particella 153 - sub. 12** (piano S1 - T). Al negozio al piano terra si accede da via Lupiae al n.44/H.

Il negozio, [REDACTED], meglio identificato negli allegati fotografici, è composto da un vano di dimensione rettangolare con n°2 ingressi vetrati su Via Lupiae, relativi servizi composti da un antibagno e bagno, un vano scala di collegamento con il sotto negozio al piano interrato oltre ad uno scoperto retrostante al piano terra. Al sotto negozio al piano interrato è possibile accedere anche da saracinesca posta al piano interrato in adiacenza ai box auto.

Da sopralluogo effettuato, all'interno del locale commerciale al piano terra, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N. [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. Documentazione grafica, Allegato 05, Allegato 07).

Durante il sopralluogo effettuato inoltre, si è potuto constatare che il bene oggetto di pignoramento risulta essere utilizzato [REDACTED]. Da opportune analisi effettuate dal CTU, risulta, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, un Contratto di locazione stipulato in data 30.11.2019 tra la [REDACTED] [REDACTED] (locatore), [REDACTED]

[REDACTED] con durata di sei anni con decorrenza dal 01/12/2019 e successivo tacito rinnovo (cfr. Allegato 08).

Il Lotto 002 così come descritto, è costituito da una superficie lorda complessiva di mq 165<sup>1</sup>, di cui mq 65.00 di negozio al piano terra, mq 45.00 di sotto negozio al piano interrato, mq 55.00 di scoperto al piano terra.

**Identificato in catasto:**

- Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 12 - categoria: C/1 (negozio) - classe - 7 - consistenza mq 94 - sup. catastale totale: 110 mq - rendita: euro 2.640,95 - intestato [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 17.05.1999 Pubblico Ufficiale ANGLANA MASSIMO Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED].1/1999 in atti dal 02/06/1999 (cfr. Allegato 03)

**COERENZE:** (da est in senso orario) P.lla 889,154 – Via LUPIAE – P.lla 145 – P.lla,864 (cfr. Allegato 04).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Periferica / PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE (cfr. Allegato 09).

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica/città consolidata.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici (Km): Tangenziale Est di Lecce a 2,8Km – SS613 per Brindisi a 4,20 Km – Stazione ferroviaria Lecce Centrale a 4,00 Km.

Servizi offerti dalla zona: il Lotto è collocato in una zona periferica residenziale, pertanto, non vi è alcuna difficoltà a raggiungere uffici, banche, etc.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è sede, con Contratto di locazione, [REDACTED] (cfr. *Allegato 08*).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Ordinanza di sequestro conservativo Registro Generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] del 25/08/2005 – Atto Giudiziario del [REDACTED] Pubblico Ufficiale o Autorità emittente TRIBUNALE DI LECCE C.F. 80012740751 Sede LECCE(LE) – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – [REDACTED]*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] *Il sequestro conservativo viene trascritto sino alla concorrenza di complessivi Euro [REDACTED] distribuiti nel modo seguente: - [REDACTED]*

[REDACTED]  
[REDACTED] *(Doc. in Atti).*

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

*Pignoramento Immobiliare nn. [REDACTED] Registro generale e [REDACTED] Registro particolare / del 06.06.2022 – notif. Uff. U.N.E.P.. Corte d'Appello di Lecce del 19/05/2022; a Favore*

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] *Il Pignoramento viene trascritto a garanzia della somma di Euro [REDACTED] oltre interessi, spese ed accessori occorsi ed occorrenti (Doc. in Atti).*

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

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

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

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 – residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A.

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune



di Lecce, è presente una **Concessione Edilizia N. [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95** n. [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva **Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]** (cfr. Allegato 07). **Da sopralluogo effettuato, all'interno del locale commerciale al piano terra, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N. [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni** (cfr. Documentazione grafica e fotografica, Allegato 07). **Al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.**  
**SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE** (valore stimato indicativo): €. 1000,00 per spese di adeguamento, sanzioni, oblazioni e oneri comunali, €. 3000,00 per spese tecniche (SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna).

- 4.3.2. **Conformità catastale:** la planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata difforme dallo stato dei luoghi, dunque, **sarà dunque necessario un aggiornamento** (cfr. Allegato 05).  
**SPESE DI REGOLARIZZAZIONE** (valore stimato indicativo): €. 2,000.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non documentabili*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 17.05.1999 Pubblico Ufficiale ANGLANA MASSIMO Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED]/1999 in atti dal 02/06/1999 (cfr. Allegato 03)

### 6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] (cfr. Allegato 03).

7. **PRATICHE EDILIZIE:** L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla **Concessione Edilizia N. [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95** n. [REDACTED] **Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]** (cfr. Allegato 07).

### DESCRIZIONE NEGOZIO E SOTTO NEGOZIO DI CUI AL PUNTO A

Come già brevemente descritto al punto A, il Lotto 002 è costituito da un negozio al piano terra, nello specifico [REDACTED], con uno scoperto e un sotto negozio al piano interrato, meglio identificati negli allegati fotografici; il negozio è composto da un vano di dimensione rettangolare, relativi servizi composti da un antibagno e bagno, una scala di collegamento con il sotto negozio al piano interrato oltre ad uno scoperto retrostante al piano terra. Al negozio si accede tramite due infissi vetrati posti su Via Lupiae, al sotto negozio al piano interrato, è possibile accedere, anche da saracinesca posta al piano interrato in adiacenza ai box auto. Il primo ingresso, posto su fronte principale prospiciente la Via Lupiae a destra, immette in uno spazio rettangolare che termina a sinistra con il blocco servizi costituito da antibagno e bagno, frontalmente con un infisso vetrato del tipo portafinestra che dà accesso al retrostante scoperto, di pertinenza esclusiva del negozio, e a destra con una scala di collegamento con il sotto negozio al piano interrato; se dalle tavole grafiche di progetto approvato dal Comune di Lecce con C.E. N. [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995, il locale commerciale risulta essere costituito da un unico vano a L con blocco servizi costituito da antibagno e bagno, **a seguito di sopralluogo il CTU ha potuto riscontrare delle difformità rispetto a quanto approvato dal Comune di Lecce in quanto l'intera superficie è stata suddivisa, attraverso l'utilizzo di pannellature in cartongesso, in differenti**

spazi, più precisamente in n° 3 uffici oltre ad un ingresso destinato all'accoglienza dei clienti.

Il negozio al piano terra, all'interno, è rifinito interamente con pavimentazione costituita da laminato di colore chiaro. Le pareti perimetrali interne sono pitturate di colore bianco, mentre le pareti in cartongesso poste a suddividere lo spazio in uffici sono in parte bianche e in parte colorate di colore rosso e di colore blu. Nel bagno il rivestimento a parete, per un'altezza pari a circa 2,20 mt, è in piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore chiaro mentre a pavimento la pavimentazione è costituita da piastrelle del tipo monocottura in gres di colore marrone. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in alluminio di colore nero, mentre le porte interne al negozio sono in pvc di colore bianco. La copertura è costituita da solaio piano con controsoffitto composto da pannellature di colore bianco all'interno delle quali è presente un impianto di areazione con bocchette di mandata dell'aria calda e fredda. Lo scoperto retrostante di forma rettangolare, è interamente perimetrato da muratura in tufo intonacata alta circa 1,80 mt. con sovrastante livellino in pietra e rete metallica. La pavimentazione è costituita da piastrelle per esterni in cemento. Il sotto negozio, situato in corrispondenza del locale commerciale, al piano interrato, al quale si ha accesso sia attraverso una scala in ferro posta all'interno del negozio, che da saracinesca posta al piano interrato in adiacenza ai box auto, all'interno è rifinito interamente con pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore chiaro. Le pareti interne sono pitturate di colore bianco mentre gli infissi esterni sono costituiti da finestre a bocca di lupo in alluminio di colore nero (cfr. Documentazione grafica e fotografica).

L'immobile si presenta in stato di conservazione buono, non necessita quindi di lavori di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio piano.
<i>Portone di ingresso (componente ed.):</i>	tipologia: <b>piano interrato:</b> serranda avvolgibile in acciaio zincato, <b>piano terra:</b> porta finestra in alluminio di colore nero
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in alluminio di colore nero
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata e pitturata di colore salmone con colonne in c.a. a vista.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: <b>locale commerciale:</b> laminato di colore chiaro, <b>servizi:</b> ceramica del tipo monocottura di colore marrone, <b>piano interrato:</b> ceramica del tipo monocottura di colore chiaro
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Telefonico e Tv (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO

### 8.2. Fonti di informazione

Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LECCE.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Bene Immobiliare	Sup.lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000)
Negozio piano terra con scoperto	65.00 mq	€. 94.250,00	€.94.250,00
Sotto negozio piano interrato	45.00 mq	€. 25.425,00	€. 25.425,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 119.675,00</b>	<b>€. 119.675,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna



---

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:	<b>€. 17.951,25</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>
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):	<b>€. 6.000,00</b>
Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e messa a norma impianti:	<b>Nessuna</b>
<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>	
Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 95.723,75</b>

Lecce, 14 Dicembre 2023

CTU  
Arch. Carolina Bozzi Colonna

