



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 317/2022

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Del: 27/11/2023

Tecnico incaricato: BRIZIO CAMPANELLI
CF: CMPBRZ60P05B413Z
con studio in LECCE (LECCE) MICHELE SAPONARO 12L
telefono: 0832 391179
email: comingbri@virgilio.it
email (pec): brizio.campanelli2@ingpec.eu



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
ATTO DI ASSERVIMENTO	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
ALTRE INFORMAZIONI UTILI	3
Spese di gestione condominiale	3
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	3
Attuali proprietari:	3
Proprietari precedenti:	4
PRATICHE EDILIZIE	4
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	4
Dettaglio delle fonti	4
VALORE DEL LOTTO	5
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	6
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	6
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	6
<i>Identificazione catastale</i>	6
<i>Descrizione sommaria</i>	6
<i>Descrizione dettagliata</i>	6
<i>Destinazione urbanistica</i>	8
Strumento urbanistico vigente	8
Consistenza	9
Valorizzazione	10
Lotto 2: Beni in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia	10
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
Corpo 1	10
DESCRIZIONE SOMMARIA	11
STATO DI POSSESSO	11
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
ISCRIZIONE DI IPOTECA	11
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	11
ATTO DI ASSERVIMENTO	12
ALTRE INFORMAZIONI UTILI	12
Spese di gestione condominiale	12
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	12
Attuali proprietari:	12
Proprietari precedenti:	12
PRATICHE EDILIZIE	12
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	13



Dettaglio delle fonti	13
VALORE DEL LOTTO	13
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	14
CORPO 1: GARAGE O AUTORIMESSA	14
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	14
<i>Identificazione catastale</i>	14
<i>Descrizione sommaria</i>	14
<i>Descrizione dettagliata</i>	14
<i>Destinazione urbanistica</i>	15
Strumento urbanistico vigente	15
<i>Consistenza</i>	16
<i>Valorizzazione</i>	16



Lotto 1: Beni in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia

A. Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di appartamento sito nel Comune di Lequile (prov. di Lecce), in via Solano n. 210 (piano rialzato).

Appartamento, sito a piano rialzato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e da un piano interrato, di mq. 84,34 coperti, dotato di balconi coperti, anteriore e posteriore, di complessivi mq. 7,70 , veranda anteriore, parzialmente coperta, di mq. 14,40 , scoperto anteriore, dotato di accesso da via Solano, di mq. 19,00 , e di scoperto posteriore, di mq. 29,60 , costituito dal vano ingresso – soggiorno – pranzo, al quale si accede dal vano scala condominiale, con ingresso dal civico n. 210 di via Solano, e dal quale si accede alla veranda ed allo scoperto anteriori, dalla cucina, dalla quale si accede allo scoperto posteriore, da due camere da letto, una delle quali dotata di accesso al balcone anteriore, aggettante nella rampa carrabile che conduce ai box auto, e l'altra, matrimoniale, dotata di accesso al balcone posteriore, aggettante nello scoperto posteriore.

Identificato in catasto: intestato _____ – Catasto Fabbricati di LEQUILE - foglio 13 particella 403 subalterno 3, categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 4,5 , rendita: € 178,95 .

Coerenze legali: Confina a Nord con subalterno n. 2 della p.lla 403 [di proprietà _____] e con subalterno n. 1 della p.lla n. 403 (vano scala condominiale), ad Ovest con la p.lla n. 402 (di proprietà _____), ad Est con via Solano e con subalterno n. 14 della p.lla n. 403 (rampa condominiale che conduce ai box auto), ed a Sud con p.lla 246 (di proprietà _____)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano rialzato e sviluppa una superficie reale lorda di 155.04 mqun volume reale di 231.82 mc

Identificazione catastale

_____ foglio 13, particella 403, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4,5, superficie catastale 93, piano terra, rendita 178,95, derivante da COSTITUZIONE del 11/11/2008 Pratica n. LE0388042 in atti dal 11/11/2008., coerenze e confini Nord: proprietà _____ vano scala condominiale; Ovest: proprietà _____ Est: via Solano, rampa condominiale che conduce ai box auto; Sud: proprietà _____

DESCRIZIONE SOMMARIA



Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Buoni
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: San Cesario, Lecce
- *Attrazioni paesaggistiche*: Nessuna
- *Attrazioni storiche*: Nessuna

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da

qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 23/09/2009, a favore di
contro

derivante da Contratto di mutuo fondiario, con garanzia ipotecaria, da rimborsare in 30 anni.

Importo ipoteca: 292.000,00

Importo capitale: 146.000,00

A firma di Notaio il 23/09/2009 ai nn 76207/22643

Registrato a Maglie il 29/09/2009 ai nn 945/1T

Trascritto a Lecce il 30/09/2009 ai nn 40105/5714

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

contro

e derivante da ATTO DI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce il 15/09/2022 ai nn 4254

Trascritto a Lecce il 25/11/2022 ai nn 45040/35163

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

ATTO DI ASSERVIMENTO

A favore del fondo 13 con mappale 403 per la superficie di (mq) 479 sito nel Comune di Lequile

A firma di Dottssa il 31/05/2007 ai nn 681/2007

Registrato a Lecce il 12/06/2007 ai nn 1198

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla pianta denominata "Pianta piano rialzato" nell'elaborato grafico allegato alla Denuncia Di



Inizio Attività Tardiva n. 14/bis, depositata al Comune di Lequile il 26.09.2008 per varianti al progetto allegato al Permesso di costruire n. 44 rilasciato dal Comune di Lequile il 27.06.2007, l'appartamento presenta difformità consistenti nella variazione, da finestre a portefinestre delle aperture, ubicate lungo i lati di prospetto Ovest ed Est, che forniscono illuminazione naturale, rispettivamente, al vano LETTO 1 ed al vano LETTO 2, nell'avvenuta realizzazione dei balconi "balcone 1" e "balcone 2" indicati nell'"ALLEGATO N. 16" e nell'avvenuta realizzazione dell'apertura pedonale, che consente l'accesso allo scoperto anteriore (da via Solano) (cfr. parte "PROSPETTO" dell'elaborato grafico "ALLEGATO n. 10" - "ALLEGATO n. 12" - "ALLEGATO N. 16" e Rilievi fotografici "ALLEGATO N. 23").

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Le difformità rispetto al progetto allegato alla D.I.A. tardiva n. 14/bis, depositata al Comune di Lequile il 26.9.08 con prot. 9145, sono regolarizzabili tramite acquisizione di Permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01).

- Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire "in sanatoria": € 1.500,00
- Diritti di segreteria da versare al Comune di Lequile per rilascio del Permesso di costruire "in sanatoria": € 100,00
- Sanzione amministrativa da versare al Comune di Lequile per la regolarizzazione delle variazioni rispetto alla Denuncia Di Inizio Attività Tardiva n. 14/bis, depositata al Comune di Lequile il 26.09.2008: € 516,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate risulta ancora depositata la planimetria catastale priva dei balconi anteriore e posteriore (denominati, rispettivamente, "balcone 1" e "balcone 2", nella Pianta di rilievo dell'appartamento "ALLEGATO N. 16"), della veranda anteriore e dell'ingresso da via Solano.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Deposito di Doc.Fa. all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale.

- Per deposito del Doc.Fa. e per tributi per servizi catastali: € 850,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Spese di gestione condominiale

- Spese medie annue: 314,46
- Spese scadute: 163,58

L'importo delle spese medie annue per la gestione condominiale sono state calcolate in proporzione con riferimento ai millesimi di proprietà generale (per l'Appartamento costituente il Lotto n. 1: millesimi 223,99 - cfr. ALLEGATO N. 27).

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- dal 23/09/2009, in forza di Atto di compravendita a firma di
Notaio il 23/09/2009 ai nn. 76206/22642, registrato a nome di Maglie il 29/09/2009 ai nn ai nn. 944, trascritto a Lecce il 30/09/2009 ai nn. 40104/29599
- dal 23/09/2009, in forza di atto di compravendita a firma
di Notaio il 23/09/2009 ai nn. 76206/22642, registrato a nome di Maglie il 29/09/2009 ai nn ai nn. 944, trascritto a Lecce il 30/09/2009 ai nn. 40104/29599



Proprietari precedenti:

- proprietario dal 10/01/2007 al 23/09/2009, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio 02/02/2007 ai nn. 4864/3550
10/01/2007 ai nn. 55730/11769, trascritto a Lecce il
- proprietario ante ventennio al 10/01/2007
- proprietario ante ventennio al 10/01/2007

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di costruire n. 44/2007 intestato a per la pratica di Permesso di costruire per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale Rilasciata il 27/06/2007 al numero di protocollo
- Codice identificativo: Denuncia di Inizio Attività tardiva n. 14/bis intestato a per la pratica di Denuncia di Inizio Attività tardiva per lavori di modifiche interne nel vano seminterrato del fabbricato e vani porta ai piani senza aumento di volume o della superficie assentita. Pratica presentata il 26/09/2008 al numero di protocollo 9145
- Codice identificativo: Certificato di agibilità. intestato a la pratica di Certificato di agibilità Agibilità/Abitabilità del 19/01/2010 al numero di protocollo 1244

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, agli appartamenti ricadenti nella medesima zona del Comune di Lequile, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2023, compreso tra € 495/mq. ed € 690/mq.;

ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento staggito, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture ed allo stato di manutenzione, il valore di € 850/mq.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di LECCE
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE
- Ufficio tecnico di: LEQUILE
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di LECCE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di LEQUILE
- Agenzie immobiliari



VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 79.959,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 67.965,58
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 2.966,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 64.999,58



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Solano 210 , 73010 - Lequile (LE)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Solano 210 , 73010 - Lequile (LE)

Identificazione catastale

- , foglio 13, particella 403, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4,5, superficie catastale 93, piano terra, rendita 178,95, derivante da COSTITUZIONE del 11/11/2008 Pratica n. LE0388042 in atti dal 11/11/2008., coerenze e confini Nord: proprietà , vano scala condominiale; Ovest: proprietà Est: via Solano, rampa condominiale che conduce ai box auto; Sud: proprietà

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano rialzato L'altezza utile interna è di 2,90.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2008

Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrati.

Appartamento, sito a piano rialzato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e da un piano interrato, di mq. 84,34 coperti, dotato di balconi coperti, anteriore e posteriore, di complessivi mq. 7,70 , veranda anteriore, parzialmente coperta, di mq. 14,40 , scoperto anteriore, dotato di accesso da via Solano, di mq. 19,00 , e di scoperto posteriore, di mq. 29,60 , costituito dal vano ingresso – soggiorno – pranzo, al quale si accede dal vano scala condominiale, con ingresso dal civico n. 210 di via Solano, e dal quale si accede alla veranda ed allo scoperto anteriori, dalla cucina, dalla quale si accede allo scoperto posteriore, da due camere da letto, una delle quali dotata di accesso al balcone anteriore, aggettante nella rampa carrabile che conduce ai box auto, e l'altra, matrimoniale, dotata di accesso al balcone posteriore, aggettante nello scoperto posteriore.

Identificato in catasto: intestato a - Catasto Fabbricati di LEQUILE - foglio 13 particella 403 subalterno 3, categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 4,5 , rendita: € 178,95 .

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni, riferito a intero appartamento

- tipologia: plinti isolati
- condizioni: buone
- materiale: c.a.



Strutture verticali, riferito a intero appartamento

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Travi, riferito a intero appartamento

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai, riferito a intero appartamento

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

Copertura, riferito a intero appartamento

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

Balconi, riferito a intero appartamento

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Componenti Edilizie*Cancello, riferito a intero appartamento*

- materiale: Ferro zincato.
- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- apertura: manuale

Infissi esterni, riferito a intero appartamento

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: legno

Infissi interni, riferito a intero appartamento

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno tamburato

Manto di copertura, riferito a intero appartamento

- materiale: solaio intermedio
- condizioni: sono presenti sull'intradosso del solaio, in entrambe le camere da letto, evidenti tracce di muffa da condensa.
- coibentazione:

Pareti esterne, riferito a intero appartamento

- materiale: muratura di mattoni forati in termolaterizio
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: inesistente

Pavim. Esterna, riferito a intero appartamento

- materiale: piastrelle di gres
- condizioni: buone

Pavim. Interna, riferito a intero appartamento

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di gres



Rivestimento, riferito a intero appartamento

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina, bagno
- materiale: gres ceramico

Portone di ingresso, riferito a intero appartamento

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello
- accessori:

Impianti

Citofonico, riferito a intero appartamento

- tipologia: audio
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- condizioni: buone

Gas, riferito a intero appartamento

- tipologia: con tubazioni a vista
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico, riferito a intero appartamento

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a intero appartamento

- ispezionabilità: buona
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: separata
- condizioni: buone

Idrico, riferito a intero appartamento

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico, riferito a intero appartamento

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in alluminio
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **C3** -



semintensiva (Comparto 13 del P.R.G.), in forza di delibera approvata con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 808 del 23/02/1972..

Norme tecniche ed indici:

Rapporto di copertura: 50%

H max: m. 7,50

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Ingresso - soggiorno - pranzo.			
- Superficie reale lorda	25.00 mq	1.00	25.00 mq
- Volume reale	72.50 mc	1.00	72.50 mc
Cucina.			
- Superficie reale lorda	9.60 mq	1.00	9.60 mq
- Volume reale	27.84 mc	1.00	27.84 mc
Letto 1.			
- Superficie reale lorda	16.30 mq	1.00	16.30 mq
- Volume reale	47.27 mc	1.00	47.27 mc
Letto 2.			
- Superficie reale lorda	16.70 mq	1.00	16.70 mq
- Volume reale	48.43 mc	1.00	48.43 mc
Disimpegno.			
- Superficie reale lorda	5.34 mq	1.00	5.34 mq
- Volume reale	15.48 mc	1.00	15.48 mc
Bagno.			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	1.00	7.00 mq
- Volume reale	20.30 mc	1.00	20.30 mc
Corridoio coperto che conduce dalla cucina allo scoperto posteriore.			
- Superficie reale lorda	4.40 mq	0.60	2.64 mq
Balcone 1.			
- Superficie reale lorda	2.80 mq	0.30	0.84 mq
Balcone 2.			
- Superficie reale lorda	4.90 mq	0.30	1.47 mq
Veranda anteriore:			
- Superficie reale lorda	14.40 mq	0.30	4.32 mq
Scoperto anteriore (Scoperto 2).			
- Superficie reale lorda	19.00 mq	0.10	1.90 mq



Scoperto posteriore (Scoperto 1).

- Superficie reale lorda 29.60 mq 0.10 2.96 mq

Totali

Superficie reale lorda 155.04 mq 94.07 mq
Volume reale 231.82 mc

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero: € 79.959,50
Valore complessivo a corpo degli accessori: € 0,00
Valore complessivo intero: € 79.959,50
Valore complessivo quote e diritto: € 79.959,50

Lotto 2: Beni in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia

A. Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di box auto sito nel Comune di Lequile (prov. di Lecce), in via Solano n. 210/A.

Box auto, di mq. 14,00 , sito a piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato;
esso è l'unità immobiliare confinante a Nord con il vano scala e si raggiunge sia mediante rampa carrabile condominiale dipartente dal civico n. 210/A di via Solano sia mediante scala condominiale alla quale si accede dal civico n. 210 di via Solano.

Identificato in catasto: intestato a _____ -- Catasto Fabbricati di LEQUILE - foglio 13 particella 403 subalterno 12, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq. 14 , rendita: € 28,92 .

Coerenze legali: Confina a Nord con subalterno n. 11 della p.lla 403 [di proprietà _____
ad Ovest con il terrapieno del subalterno n. 1 della p.lla n. 403 (di _____), ad Est con subalterno n. 14 della p.lla n. 403 (corsia di manovra condominiale dalla quale si accede ai box auto), ed a Sud con subalterno n. 13 della p.lla 403 (di proprietà _____ e con subalterno n. 14 della p.lla n. 403 (vano scala condominiale).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
_____, classificato come Garage o autorimessa, sito in Via Solano, 210 a LEQUILE (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano seminterrato e sviluppa una superficie reale lorda di 14.00 mqun volume reale di 35.00 mc



Identificazione catastale

4, foglio 13, particella 403, (Catasto Fabbricati),
subalterno 12, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 14, rendita 28,92, coerenze e confini Nord: propr.
Ovest: proprietà
Est: corsia di manovra condominiale dalla quale si accede ai box auto; Sud: proprietà
, vano scala condominiale.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Buoni
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: San Cesario, Lecce
- *Attrazioni paesaggistiche*: Nessuna
- *Attrazioni storiche*: Nessuna

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da

. In qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 23/09/2009, a favore di

derivante da Contratto di mutuo fondiario, con garanzia ipotecaria, da rimborsare in 30 anni.

Importo ipoteca: 292.000,00

Importo capitale: 146.000,00

A firma di Notaio il 23/09/2009 ai nn 76207/22643

Registrato a Maglie il 29/09/2009 ai nn 945/1T

Trascritto a Lecce il 30/09/2009 ai nn 40105/5714

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

contro

. e derivante da ATTO DI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce il 15/09/2022 ai nn 4254

Trascritto a Lecce il 25/11/2022 ai nn 45040/35163



La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

ATTO DI ASSERVIMENTO

A favore del fondo 13 con mappale 403 per la superficie di (mq) 479 sito nel Comune di Lequile
A firma di Dottssa Consuelo Tartaro il 31/05/2007 ai nn 681/2007
Registrato a Lecce il 12/06/2007 ai nn 1198

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Spese di gestione condominiale

- Spese medie annue: 6,42
- Spese scadute: 3,34

L'importo delle spese medie annue per la gestione condominiale sono state calcolate in proporzione con riferimento ai millesimi di proprietà generale (per il Box auto costituente il Lotto n. 2: millesimi 4,24 – cfr. ALLEGATO N. 27).

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- dal 23/09/2009, in forza di Atto di compravendita a firma di
 Notaio
 il 23/09/2009 ai nn. 76206/22642, registrato a nome di Maglie il 29/09/2009 ai nn ai nn.
 944, trascritto a Lecce il 30/09/2009 ai nn. 40104/29599
- dal 23/09/2009, in forza di Atto di compravendita a firma
 di Notaio (
) il 23/09/2009 ai nn. 76206/22642, registrato a nome di Maglie il 29/09/2009 ai nn ai
 nn. 944, trascritto a Lecce il 30/09/2009 ai nn. 40104/29599

Proprietari precedenti:

- (
) proprietario dal 10/01/2007 al 23/09/2009, in forza di
 Atto di compravendita a firma di Notaio
 il 10/01/2007 ai nn. 55730/11769, trascritto a Lecce il
 02/02/2007 ai nn. 4864/3550
-) , proprietario ante ventennio al 10/01/2007
-) , proprietario ante ventennio al 10/01/2007

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di costruire. intestato a
 per la pratica di
 Permesso di costruire n. 44 del 27.06.2007. per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale
 Rilasciata il 27/06/2007 al numero di protocollo 976
- Codice identificativo: Denuncia di Inizio Attività tardiva n. 14/bis intestato a
 per la pratica di Denuncia Di Inizio Attività tadiva per lavori di di modifiche interne nel vano seminterrato del
 fabbricato evani porta ai piani senza aumento di volume o della superficie assentita
 Pratica presentata il 26/09/2008 al numero di protocollo 9145
- Codice identificativo: Certificato di agibilità. intestato a
 er la pratica di
 Certificato di agibilità



Agibilità/Abitabilità del 19/01/2010 al numero di protocollo 1244

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, ai box auto ricadenti nella medesima zona del Comune di Lequile, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2023, compreso tra € 375/mq. ed € 485/mq.;

ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, al box staggito, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alla sua dimensione, il valore di € 700/mq.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di LECCE
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE
- Ufficio tecnico di: LEQUILE
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di LECCE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di LEQUILE
- Agenzie immobiliari

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 9.800,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 8.330,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 8.330,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: GARAGE O AUTORIMESSA

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Solano 210 , 73010 - Lequile (LE)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a , coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Solano 210 , 73010 - Lequile (LE)

Identificazione catastale

- , foglio 13, particella 403, (Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria C/6, classe 3^, consistenza 14, rendita 28,92, coerenze e confini Nord: propr. ; Ovest: proprietà ; Est: corsia di manovra condominiale dalla quale si accede ai box auto; Sud: proprietà , vano scala condominiale.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano seminterrato L'altezza utile interna è di 2,50.
L'intero fabbricato è stato edificato nel 2008
Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrati.

A. Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di box auto sito nel Comune di Lequile (prov. di Lecce), in via Solano n. 210/A.

Box auto, di mq. 14,00 , sito a piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato;
esso è l'unità immobiliare confinante a Nord con il vano scala e si raggiunge sia mediante rampa carrabile condominiale dipartente dal civico n. 210/A di via Solano sia mediante scala condominiale alla quale si accede dal civico n. 210 di via Solano.

Identificato in catasto: intestato a - Catasto Fabbricati di LEQUILE - foglio 13 particella 403 subalterno 12, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq. 14 , rendita: € 28,92 .

Coerenze legali: Confina a Nord con subalterno n. 11 della p.lla 403 [di proprietà
, ad Ovest con il terrapieno del subalterno n. 1 della p.lla n. 403 (di proprietà
, ad Est con subalterno n. 14 della p.lla n. 403 (corsia di manovra condominiale dalla quale si accede ai box auto), ed a Sud con subalterno n. 13 della p.lla 403 (di proprietà
, e con subalterno n. 14 della p.lla n. 403 (vano scala condominiale).

Descrizione dettagliata

Strutture



Fondazioni, riferito a box auto

- tipologia: plinti isolati
- condizioni: sufficienti
- materiale: c.a.

Strutture verticali, riferito a box auto

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Travi, riferito a box auto

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Solai, riferito a box auto

- condizioni: sufficienti
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

Componenti Edilizie*Infissi esterni, riferito a box auto*

- condizioni: sufficienti
- tipologia:
- protezione: porta basculante
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Manto di copertura, riferito a box auto

- materiale: solaio intermedio
- condizioni: sufficienti
- coibentazione:

Pareti esterne, riferito a box auto

- materiale: muratura di mattoni forati
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: inesistente

Pavim. Interna, riferito a box auto

- condizioni: sufficienti
- materiale: battuto di cemento

Rivestimento, riferito a box auto

- condizioni: sufficienti
- ubicazione:
- materiale: intonaco di cemento

Impianti*Elettrico, riferito a box auto*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: con cavi a vista

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **C3 - semintensiva (Comparto 13 del P.R.G.)**, in forza di delibera approvata con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 808 del 23/02/1972..



Norme tecniche ed indici:
Rapporto di copertura: 50%
H max: m. 7,50
Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Box auto.			
- <i>Superficie reale lorda</i>	14.00 mq	1.00	14.00 mq
- <i>Volume reale</i>	35.00 mc	1.00	35.00 mc
Totali			
Superficie reale lorda	14.00 mq		14.00 mq
Volume reale	35.00 mc		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 9.800,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 9.800,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 9.800,00

