

**Beni in San Cesario di Lecce – via Pistilli n°26, piano interrato, 2° -3°
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: Appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo con lastricato solare al piano terzo di pertinenza esclusiva, ed annesso box auto al piano interrato, facente parte di complesso edilizio sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla via Pistilli n° 26.

L'immobile è così costituito:

A. – Appartamento per civile abitazione al piano primo di superficie lorda di mq. 127,00 circa, di cui mq. 56,00 di superficie coperta, mq. 15,00 di balconi (coefficiente di ragguaglio 1/3), mq. 56,00 di lastricato solare (coefficiente di ragguaglio 0,15), per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 69,40. Si compone di ingresso-soggiorno, angolo cottura, n°2 camere da letto, servizio igienico, disimpegno, balcone e lastricato solare di pertinenza.

Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 2,70.

L'appartamento versa in buone condizioni di conservazione.

Confina con vano scala, con altri appartamenti al piano secondo, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di San Cesario di Lecce

A. intestato a:

foglio 9, particella 1794, sub. 20, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq. 68, posto al piano 2-3, via Pistilli snc – scala B interno 2, rendita: € 230,08.

- B. **Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: locale box auto al piano interrato, sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla via Pistilli s.n..

L'immobile è così costituito:

B. – Locale box auto al piano interrato, di superficie lorda coperta di mq. 18,00. Accessibile da scivolo esterno, presenta copertura piana a solaio latero-cementizio avente altezza di m. 3,00 circa.

Presenta buone condizioni di manutenzione.

Confina, con corsia di manovra, con altri box auto, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di San Cesario di Lecce

B. intestato a:

foglio 9, particella 1794, sub. 19, cat. C/6, classe 3, sup. catastale mq. 18, posto al piano S-1, via Pistilli snc – rendita: € 28,10.



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti (Km): area residenziale, direttamente collegata al resto dell'abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile utilizzato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: /*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del [redacted]
favore di [redacted]

4.1.6. *Pignoramenti:*

Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario presso la Corte d'Appello di Lecce [redacted]
[redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted]
[redacted] di formalità in favore di [redacted]
con sede in [redacted]

In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo **dal 28.05.2022 al 09.12.2022** non si rilevano formalità di alcun tipo.



4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:* Complesso edilizio realizzato con permesso di costruire n°10/06 del 22.02.2006, per il "progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e box in via Pistilli". E' stata inoltre rilasciata Dichiarazioni di Agibilità dal Comune di San Cesario di Lecce in data 4 gennaio 2011, prot. n° 56 (v. allegati).

Difformità riscontrate: conformità tra stato dei luoghi e titoli abilitativi rilasciati.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non evidenzia difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € _____

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € _____

6. ATTUALI, PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'immobile si appartiene ad _____

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile si apparteneva alla società _____

_____ Alla società _____
_____ era pervenuto con atto rogato _____ il
_____ dalla società _____

A quest'ultima era pervenuto per atto di compravendita rogato _____



7. PRATICHE EDILIZIE:

Complesso edilizio realizzato con permesso di costruire n°10/06 del 22.02.2006, per il "progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e box in via pistilli".

E' stata inoltre rilasciata Dichiarazioni di Agibilità dal Comune di San Cesario di Lecce in data 4 gennaio 2011, prot. n° 56 (v. allegati).

Descrizione appartamento a destinazione residenziale al piano 2-3 di cui al punto A.

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: Appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo con lastricato solare al piano terzo di pertinenza esclusiva, ed annesso box auto al piano interrato, facente parte di complesso edilizio sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla via Pistilli n° 26.

L'immobile è così costituito:

A. – Appartamento per civile abitazione al piano primo di superficie lorda di mq. **127,00** circa, di cui mq. **56,00** di superficie coperta, mq. **15,00** di balconi (coefficiente di ragguaglio 1/3), mq. **56,00** di lastricato solare (coefficiente di ragguaglio 0,15), per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 69,40. Si compone di ingresso-soggiorno, angolo cottura, n°2 camere da letto, servizio igienico, disimpegno, balcone e lastricato solare di pertinenza. Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 2,70.

L'appartamento versa in buone condizioni di conservazione.

Confina con vano scala, con altri appartamenti al piano secondo, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di San Cesario di Lecce

A. intestato a:

foglio 9, particella 1794, sub. 20, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq. 68, posto al piano 2-3, via Pistilli snc – scala B interno 2, rendita: € 230,08..

L'edificio residenziale è stato costruito dopo l'anno 2006.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio di n°3 piani fuori terra e n° 1 piani interrati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali
(struttura):

materiale: Struttura intelaiata in c.a., condizioni: buone
condizioni di manutenzione.



Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo laterocementizio, condizioni: buone
condizioni di manutenzione.

Scale (struttura): tipologia: in c.a. rivestite in lastre in travertino.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: tipologia: porta d'ingresso; condizioni buone

(componente edilizia):

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio e vetro camera, protezione: persiane in alluminio di colore marrone, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: alluminio di colore bianco
condizioni: buone

Pareti interne: materiale: murature di tufo intonaci e rivestimenti di tipologia ordinaria condizioni buone

Pareti esterne: facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro;
condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimento in ceramica e formato legno in colori chiari, condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia): tipologia: /

Ascensore (componente edilizia): tipologia: esistente

Citofonico (impianto): tipologia: audio, condizioni: buone

Termico/condizionamento (impianto): tipologia: corpi radianti in alluminio condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento: recapito: rete cittadina,
condizioni: buone.

Idrico (impianto): tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto,
condizioni: buone.



Descrizione box auto al piano interrato di cui al punto B.

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: locale box auto al piano interrato, sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla via Pistilli s.n..

L'immobile è così costituito:

C. – Locale box auto al piano interrato, di superficie lorda coperta di mq. **18,00**.
Accessibile da scivolo esterno, presenta copertura piana a solaio latero-cementizio avente altezza di m. 3,00 circa.

Presenta buone condizioni di manutenzione.

Confina, con corsia di manovra, con altri box auto, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di San Cesario di Lecce

C. intestato a

foglio 9, particella 1794, sub. 19, cat. C/6, classe 3, sup. catastale mq. 18, posto al piano S-1, via Pistilli snc – rendita: € 28,10.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: Struttura in c.a., condizioni: buone.

(struttura):

Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: tipologia: saracinesca metallica di tipo basculante provvista di idonea serramentistica;

(componente edilizia):

Pareti interne: materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature di colore bianco, condizioni: buone

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate in colore bianco; condizioni: buone.

corsia di manovra

Pavim. interna materiale: pavimento di tipo ceramico, condizioni: buone.

(componente edilizia):

Impianti:

Idrico-fognante tipologia: /

(componente edilizia):

Ascensore (componente edilizia): tipologia: /

Edilizia):

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1. Criterio di Stima



Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di San Cesario di Lecce, Agenzia del Territorio, - quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario (€/mq.)	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento al piano 2-3 sup. lorda mq. 127,00 sup. ragguag. mq. 69,40	1.150,00	€ 79.810,00	€ 79.810,00
B. box auto al piano S-1 sup. lorda mq. 18,00	700,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
		€ 92.410,00	€ 92.410,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.861,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ _____

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

€ _____

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ _____



8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova ed in conto tondo:

€ 78.500,00

martedì, 24 gennaio 2023

il perito
Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Alessandro SILVESTRINI
Perito: Ing. Mauro Pellè

