



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 365/2020

Giudice: dott. Pietro Errede

ELABORATO PERITALE

Del: 24/08/2021

Tecnico incaricato: GIUSEPPE LUCARELLI
CF: LCRGPP62A23E506T
con studio in LECCE (LE) via LEUCA, 233
telefono: 0832340749
email: ARCH.GIUSEPPELUCARELLI@GMAIL.COM
email (pec): GIUSEPPE.LUCARELLI@ARCHIWORLDPEC



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 1

 Corpo 1 1

DESCRIZIONE SOMMARIA 1

STATO DI POSSESSO 1

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 1

ISCRIZIONE DI IPOTECA 1

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE 2

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI 2

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI... 2

 Attuali proprietari: 2

 Proprietari precedenti: 2

PRATICHE EDILIZIE 2

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE 2

 Dettaglio delle fonti 2

VALORE DEL LOTTO 3

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 4

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO 4

 Definizione quote e tipologia del diritto [REDACTED] 4

 Identificazione catastale 4

 Descrizione sommaria 4

 Descrizione dettagliata 4

 Destinazione urbanistica 6

 Strumento urbanistico vigente 6

 Consistenza 6

 Valorizzazione 7

Lotto 2: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia 7

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 7

 Corpo 1 7

DESCRIZIONE SOMMARIA 7

STATO DI POSSESSO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8

ISCRIZIONE DI IPOTECA 8

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE 8

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI 8

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI... 8

 Attuali proprietari: 8

 Proprietari precedenti: 9

PRATICHE EDILIZIE 9

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE 9

 Dettaglio delle fonti 9

VALORE DEL LOTTO 9

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2 10

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO 10

 Definizione quote e tipologia del diritto 10

Firma del Notaio: [REDACTED] CAPIA DI IDENTIFICAZIONE CAPIA DI IDENTIFICAZIONE CAPIA DI IDENTIFICAZIONE

Identificazione catastale	10
Descrizione sommaria	10
Descrizione dettagliata	10
Destinazione urbanistica	12
Strumento urbanistico vigente	12
Consistenza	12
Valorizzazione	13
Lotto 3: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia	13
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo 1	13
DESCRIZIONE SOMMARIA	13
STATO DI POSSESSO	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
ISCRIZIONE DI IPOTECA	14
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	14
ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI	14
CONFORMITA' IMMOBILE	14
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	15
Attuali proprietari:	15
Proprietari precedenti:	15
PRATICHE EDILIZIE	15
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	15
Dettaglio delle fonti	16
VALORE DEL LOTTO	17
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3	17
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	17
Definizione quote e tipologia del diritto	17
Identificazione catastale	17
Descrizione sommaria	17
Descrizione dettagliata	17
Destinazione urbanistica	19
Strumento urbanistico vigente	19
Consistenza	19
Valorizzazione	20
Lotto 4: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia	20
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo 1	21
DESCRIZIONE SOMMARIA	21
STATO DI POSSESSO	21
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
ISCRIZIONE DI IPOTECA	21
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	21
ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI	22
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	22
Attuali proprietari:	22
Proprietari precedenti:	22
PRATICHE EDILIZIE	22

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	22
Dettaglio delle fonti	22
VALORE DEL LOTTO	23
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4	24
CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	24
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	24
<i>Identificazione catastale</i>	24
<i>Descrizione sommaria</i>	24
<i>Descrizione dettagliata</i>	24
<i>Destinazione urbanistica</i>	25
Strumento urbanistico vigente	25
Consistenza	25
Valorizzazione	26
Lotto 5: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia	26
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	26
Corpo 1	26
DESCRIZIONE SOMMARIA	26
STATO DI POSSESSO	27
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
ISCRIZIONE DI IPOTECA	27
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	27
ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI	27
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	27
Attuali proprietari:	27
Proprietari precedenti:	27
PRATICHE EDILIZIE	28
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	28
Dettaglio delle fonti	28
VALORE DEL LOTTO	28
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5	29
CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	29
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	29
<i>Identificazione catastale</i>	29
<i>Descrizione sommaria</i>	29
<i>Descrizione dettagliata</i>	29
<i>Destinazione urbanistica</i>	30
Strumento urbanistico vigente	30
Consistenza	30
Valorizzazione	31
Lotto 6: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia	31
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
Corpo 1	31
DESCRIZIONE SOMMARIA	31
STATO DI POSSESSO	31
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
ISCRIZIONE DI IPOTECA	32
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	32

Firma di: GIUSEPPE LUCARELLI Architetto

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI	32
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	32
Attuali proprietari:	32
Proprietari precedenti:	32
PRATICHE EDILIZIE	33
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	33
Dettaglio delle fonti	33
VALORE DEL LOTTO	34
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 6	34
CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	34
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	34
<i>Identificazione catastale</i>	34
<i>Descrizione sommaria</i>	34
<i>Descrizione dettagliata</i>	35
<i>Destinazione urbanistica</i>	35
Strumento urbanistico vigente	35
<i>Consistenza</i>	36
<i>Valorizzazione</i>	36

1. COMPRAVENDITE

Lotto 1: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

Appartamento B5 scala B - Piano secondo

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano 2, è identificato al numero B5 e sviluppa una superficie reale lorda di 94.45 mq

Identificazione catastale

[redacted] foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 52, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq, piano 2, rendita Euro 159,07, derivante da Variazione Toponomastica del 2105/2020 prot. n. LE0055138 in Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Sud: via Sele Ovest: proprietà p.lla 786, sub 48 Est: proprietà p.lla 786, sub 49 e vano scala,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: di espansione
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*:
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 27/11/2012, a favore di [redacted] contro [redacted]

24-08-2021

Giudice: dott. Pietro Errede
Tecnico incaricato: Architetto GIUSEPPE LUCARELLI

[REDACTED] e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: Euro 1600000,00

Importo capitale: Euro 800000,00

A firma di [REDACTED] il 27/11/2012 ai nn 5206/3289

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 03/12/2012 ai nn 39572/3224

ipoteca gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Fg. 15 p.lla 734 sub1, sub 2 e sub 3

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 02/05/2017 nn.13746/1730 dal quale relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 12 e sub 35, risulta quota di capitale EURO 75000,00 e quota di ipoteca di Euro 150000,00, relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 52 e sub 29, risulta quota di capitale EURO 78000,00 e quota di ipoteca di Euro 156000,00 e relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 49 e sub 39, risulta quota di capitale EURO 80000,00 e quota di ipoteca di Euro 160000,00,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

A firma di Uff. Giu. Corte Appello Lecce il 30/10/2020

Trascritto a Conservatori di Lecce il 18/12/2020 ai nn 37196/28822

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Costituzione di vincolo di destinazione con Atto notarile pubblico

A firma di [REDACTED] il 21/04/2016 ai nn 5881/3871

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 16/05/2016 ai nn 14394/10871

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal 15/09/2011, in forza di Atto di permuta a firma di dott. [REDACTED] [REDACTED] il 15/09/2011 ai nn. 4920/3056, trascritto a conservatoria Registri Immobiliari di Lecce il 29/09/2011 ai nn. 33797/23568

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario ante ventennio al 15/09/2011, in forza di Atto di divisione a firma di dott. [REDACTED] il 26/09/1955, registrato a nome di il 28/09/1955 ai nn

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire 49-2010, e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Demolizione e costruzione di 18 alloggi al Piano Terra, primo e secondo e box auto al piano interrato
Rilasciata il 09/07/2010 al numero di protocollo Al permesso di Costruire ha seguito una variante in corso d'opera con SCIA n. 53-2015 del 19-05-2015 prot. n. 7658

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato

manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, le servitù esistenti ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili, per tipologia e caratteristiche generali.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Monteroni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Monteroni
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI e Agenzie Immobiliari di zona
- Archivio personale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 72.335,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 61.484,75
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 61.484,75



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [redacted] sita in [redacted], [redacted]

Identificazione catastale

- [redacted] foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 52, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq, piano 2, rendita Euro 159,07, derivante da Variazione Toponomastica del 2105/2020 prot. n. LE0055138 in Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Sud: via Sele Ovest: proprietà p.lla 786, sub 48 Est: proprietà p.lla 786, sub 49 e vano scala,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano 2, è identificato al numero B5. L'altezza utile interna è di mt. 2,70 .
L'intero fabbricato è stato edificato nel 2015

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare in procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale, ubicato in area di nuova espansione del Comune di Monteroni, di recente costruzione, autorizzata con Permesso di Costruire n. 49/2010 e successiva Variante in corso d'opera. Il fabbricato nel suo intero, è costituito da un corpo di fabbrica, con tipologia in linea, servito da tre vani scala autonomi ed indipendenti, (A,B,C,) con relativi accessi dalla via Sele. Ogni vano scala, dotato di vano ascensore, distribuisce un Piano interrato adibito a box auto e tre sovrastanti piani a residenze e volumi tecnici in copertura. Il piano interrato è diviso in due settori separati e distinti, con propria contatore elettrico e ognuno dotato di rampa carrabile di accesso e di 9 box auto. Ogni box è alimentato elettricamente dall'appartamento a cui è associato. Il settore con accesso dalle rampa lato scala A è altresì collegato al vano scala A e B, mentre il settore con accesso dalle rampa lato scala C è corrispondentemente collegato al vano scala B e C.

Il bene in oggetto di procedura riguarda l'abitazione posta al P.2° con accesso dalla scala B identificato con int. B5 il cui ingresso è a dx per chi esce dal vano ascensore. L'unità abitativa è composta di ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, due vani letto e w.c.. L'appartamento è dotato inoltre di un balcone prospiciente via Sele e di una veranda su retrospetto. Le condizioni dell'immobile, sostanzialmente nuovo, anche tenuto conto della vetustà del fabbricato e della qualità dei materiali utilizzati, possono ritenersi buone.

Descrizione dettagliata

Strutture

24-08-2021

Giudice: dott. Pietro Errede
Tecnico incaricato: Architetto GIUSEPPE LUCARELLI

Fondazioni

- tipologia: plinti collegati
- condizioni:
- materiale: c.a.

Strutture verticali

- materiale: blocchi di calcestruzzo di argilla espansa
- condizioni: buone

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

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

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: pvc

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: laminato

Pareti esterne

- materiale: muratura di blocchi di cls di argilla espansa
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: poliuretano

Pavim. Interna

- condizioni: sufficienti
- materiale: gres

Rivestimento

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: w.c. e cottura
- materiale: ceramica

Impianti

Gas

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico

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

Fognatura

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

Idrico

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

Termico

- condizioni: sufficienti
- 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 **B1 - Zona di completamento**, in forza di delibera D.G.R. 529 del 10/05/2001 .

Norme tecniche ed indici:

iff. 3,5 mc/mq

hmax= mt 11

R.C. =60%

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
soggiorno/pranzo/cottura			
- Superficie reale lorda	36.00 mq	1.00	36.00 mq
disimpegno			
- Superficie reale lorda	6.90 mq	1.00	6.90 mq
letto 1			
- Superficie reale lorda	18.50 mq	1.00	18.50 mq
letto 2			
- Superficie reale lorda	12.00 mq	1.00	12.00 mq
w.c.			
- Superficie reale lorda	6.35 mq	1.00	6.35 mq

24-08-2021

Giudice: dott. Pietro Errede
Tecnico incaricato: Architetto GIUSEPPE LUCARELLI

Firma del Tecnico Incaricato: GIUSEPPE LUCARELLI

balcone

- Superficie reale lorda 8.00 mq 0.25 2.00 mq

veranda

- Superficie reale lorda 6.70 mq 0.50 3.35 mq

Totale

Superficie reale lorda 94.45 mq 85.10 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero: € 72.335,00

Valore complessivo a corpo degli accessori: € 0,00

Valore complessivo intero: € 72.335,00

Valore complessivo quote e diritto: € 72.335,00

Lotto 2: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

Appartamento C4 scala C - Piano primo

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano 1, è identificato al numero C4 e sviluppa una superficie reale lorda di 94.05 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq, piano 1, rendita 159,07, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055109 in Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Nord: affaccio su scoperti di proprietà dei P.T. Est: Ovest: vano scala C e proprietà sub 11 Sud: via Sele,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* di espansione
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- Zone limitrofe:
- Importanti centri limitrofi:
- Attrazioni paesaggistiche:
- Attrazioni storiche:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria
La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

L'occupazione dell'appartamento è priva di contratto registrato. Provvisoriamente, in vista del perfezionamento dell'atto di vendita dell'abitazione tra [REDACTED] ed inquilino vi sarebbe una scrittura privata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 27/11/2012, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: Euro 1600000,00

Importo capitale: Euro 800000,00

A firma di Fiorentino Maria Eena il 27/11/2012 ai nn 5206/3289

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 03/12/2012 ai nn 39572/3224

ipoteca gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Fg. 15 p.lla 734 sub1, sub 2 e sub 3

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 02/05/2017 nn.13746/1730 dal quale relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 12 e sub 35, risulta quota di capitale EURO 75000,00 e quota di ipoteca di Euro 150000,00, relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 52 e sub 29, risulta quota di capitale EURO 78000,00 e quota di ipoteca di Euro 156000,00 e relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 49 e sub 39, risulta quota di capitale EURO 80000,00 e quota di ipoteca di Euro 160000,00,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

A firma di Uff. Giu. Corte Appello Lecce il 30/10/2020

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 18/12/2020 ai nn 37196/28822

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Costituzione di vincolo di destinazione con Atto notarile pubblico

A firma di [REDACTED] il 21/04/2016 ai nn 5881/3871

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 16/05/2016 ai nn 14394/10871

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] p.IVA [REDACTED] dal 15/09/2011, in forza di Atto di Permuta a firma di [REDACTED] [REDACTED] il 15/09/2012 ai nn. 4920/3056, trascritto a conservatoria Registri Immobiliari di Lecce il 29/09/2012

PUBBLICAZIONE IN DATA 2021-08-24

ai nn. 33797/23568

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario ante ventennio al 15/09/2011, in forza di Atto di Divisione a firma di [REDACTED] il 26/09/1955, registrato a nome di [REDACTED] il 28/09/1955 ai nn

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire 49-2010 , e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Demolizione e costruzione di 18 alloggi al Piano Terra, primo e secondo e box auto al piano interrato
Rilasciata il 09/07/2010 al numero di protocollo Al permesso di Costruire ha seguito una variante in corso d'opera con SCIA n. 53-2015 del 19-05-2015 prot. n. 7658

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, le servitù esistenti ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili, per tipologia e caratteristiche generali.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Monteroni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Monteroni
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI e Agenzie immobiliari di zona
- Archivio personale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 72.505,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 61.629,25
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 61.629,25



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a p.IVA sita in

Identificazione catastale

- foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq, piano 1, rendita 159,07, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055109 in Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Nord: affaccio su scoperti di proprietà dei P.T. Est: Ovest: vano scala C e proprietà sub 11 Sud: via Sele,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano 1, è identificato al numero C4. L'altezza utile interna è di mt. 2,70 .
L'intero fabbricato è stato edificato nel 2015

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare in procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale, ubicato in area di nuova espansione del Comune di Monteroni, di recente costruzione, autorizzata con Permesso di Costruire n. 49/2010 e successiva Variante in corso d'opera. Il fabbricato nel suo intero, è costituito da un corpo di fabbrica, con tipologia in linea, servito da tre vani scala autonomi ed indipendenti, (A,B,C,) con relativi accessi dalla via Sele. Ogni vano scala, dotato di vano ascensore, distribuisce un Piano interrato adibito a box auto e tre sovrastanti piani a residenze e volumi tecnici in copertura. Il piano interrato è diviso in due settori separati e distinti, con propria contatore elettrico e ognuno dotato di rampa carrabile di accesso e di 9 box auto. Ogni box è alimentato elettricamente dall'appartamento a cui è associato. Il settore con accesso dalle rampa lato scala A è altresì collegato al vano scala A e B, mentre il settore con accesso dalle rampa lato scala C è corrispondentemente collegato al vano scala B e C. .

Il bene in oggetto di procedura riguarda l'abitazione posta al P.1° con accesso dalla scala C identificato con int. C4 il cui ingresso è a Sx per chi esce dal vano ascensore. L'unità abitativa è composta di ingresso/soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, due vani letto e w.c.. L'appartamento è dotato inoltre di un balcone prospiciente via Sele e di una veranda su retroprospetto. Le condizioni dell'immobile, anche tenuto conto della vetustà del fabbricato e della qualità dei materiali utilizzati, possono ritenersi buone.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni

- tipologia: plinti collegati
- condizioni:
- materiale:

Strutture verticali

- materiale: blocchi di calcestruzzo di argilla espansa
- condizioni: buone

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

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

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: pvc

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: laminato

Pareti esterne

- materiale: blocchi di calcestruzzo di argilla espansa
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: poliuretano

Pavim. Interna

- condizioni: sufficienti
- materiale: gres

Rivestimento

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: w.c. - cottura
- materiale: ceramica

Impianti

Gas

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispetto delle vigenti normative
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico

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

Fognatura

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti

Firma: P. LUCARELLI GIUSEPPE Firmato Da: MARCELLO CA FIERMA QUALIFICATA C.A.S. 00049-00049-00049

Idrico

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

Termico

- condizioni: sufficienti
- 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 **B1 - Zona di completamento**, in forza di delibera D.G.R. 529 del 10/05/2001 .

Norme tecniche ed indici:

IFF: 3,5 mc/mq

Hmax= 11 mt

R.C.=60%

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Ingresso/soggiorno/pranzo/cottura			
- Superficie reale lorda	37.00 mq	1.00	37.00 mq
letto 1			
- Superficie reale lorda	19.60 mq	1.00	19.60 mq
letto 2			
- Superficie reale lorda	10.40 mq	1.00	10.40 mq
disimpegno			
- Superficie reale lorda	8.15 mq	1.00	8.15 mq
w.c.			
- Superficie reale lorda	5.40 mq	1.00	5.40 mq
balcone			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	0.25	2.00 mq
veranda			
- Superficie reale lorda	5.50 mq	0.50	2.75 mq

Totali

Superficie reale lorda 94.05 mq 85.30 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 72.505,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 72.505,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 72.505,00

Lotto 3: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

Appartamento B6 scala B - Piano 2-3

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo economico, sito in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano 2-3, è identificato al numero B6 e sviluppa una superficie reale lorda di 210.40 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 49, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 166, piano P. 2-3, rendita Euro 318,14, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/220 prot. n. LE0055135 In Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Nord: affaccio su scoperto P.T. Est: Proprietà sub 50 Ovest: Proprietà sub 52(P.2°) e proprietà sub 48 (P.3°) Sud: via Sele,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: di espansione
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*:
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] - A.U. [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 27/11/2012, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: Euro 1600000,00

Importo capitale: Euro 800000,00

A firma di [REDACTED] il 27/11/2012 ai nn 5206/3289

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 03/12/2012 ai nn 39572/3224

ipoteca gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Fg. 15 p.lla 734 sub1, sub 2 e sub 3

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 02/05/2017 nn.13746/1730 dal quale relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 12 e sub 35, risulta quota di capitale EURO 75000,00 e quota di ipoteca di Euro 150000,00, relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 52 e sub 29, risulta quota di capitale EURO 78000,00 e quota di ipoteca di Euro 156000,00 e relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 49 e sub 39, risulta quota di capitale EURO 80000,00 e quota di ipoteca di Euro 160000,00,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

A firma di Uff. Giu. Corte Appello Lecce il 30/10/2020

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 18/12/2020 ai nn 37196/28822

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Costituzione di vincolo di destinazione con Atto notarile pubblico

A firma di [REDACTED] il 21/04/2016 ai nn 5881/3871

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 16/05/2016 ai nn 14394/10871

CONFORMITA' IMMOBILE

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

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici tecnico-urbanistici del Comune di Monteroni , oltre al PDC e SCIA per Variante in corso d'opera, risulta un'istanza per il rilascio di Permesso di Costruire relativo al Recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della L.R. 33 del 15-11-2007. Ad oggi, all'istanza con se pure con relativo parere favorevole al rilascio del titolo autorizzativo, previo versamento dei relativi oneri, (vedasi ALL D) non si è dato seguito. Pertanto, la costruzione della zona notte, come rilevato in fase di sopralluogo e meglio rappresentato in All 001 Lotto 3 risulta essere totalmente difforme da quanto autorizzato e meglio rappresentato in TAV 2 All.003 Lotto 3. Inoltre in fase di sopralluogo si è rilevata la chiusura della veranda, posta sul retro prospetto con infissi in alluminio (vedasi foto ALL 001 Lotto 3). Tali difformità riguardano una diversa consistenza, una diversa distribuzione planimetrica, una differente destinazione d'uso, oltre alla modifica di prospetti. Tali difformità costituiscono di fatto una irregolarità urbanistica, in quanto definibile "attività edilizia eseguita in totale e/o parziale difformità al titolo edilizio".

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Permesso di Costruire in sanatoria o titolo equivalente

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE CON IL SOFTWARE "PRODOTTORE DI ATTI GIURIDICI" - VERBA - VERBA.IT

- Costi tecnici ed amministrativi, ai fini del rilascio del P.d.C In Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate comprensiva della pratica di cui all'art.90 del Dpr 380/2001.: € 20.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla documentazione urbanistica autorizzativa e catastale esistente si rilevano delle difformità che, previa regolarizzazione urbanistica, dovranno essere regolarizzate anche sul piano catastale. (vedi ALL 001 e ALL 002 LOTTO 1)

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione DOCFA

- Costi tecnici ed amministrativi per la Variazione con DOCFA: € 600,00

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal 15/09/2011, in forza di Atto di Permuta a firma di [REDACTED] [REDACTED] il 15/09/2011 ai nn. 4920/3056, trascritto a conservatoria Registri Immobiliari di Lecce il 29/09/2011 ai nn. 33797/23568

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario ante ventennio al 15/09/2011, in forza di Atto di divisione a firma di [REDACTED] il 26/09/1955, trascritto a il 28/09/1955

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire 49-2010 , e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Demolizione e costruzione di 18 alloggi al Piano Terra, primo e secondo e box auto al piano interrato
Rilasciata il 09/07/2010 al numero di protocollo Al permesso di Costruire ha seguito una variante in corso d'opera con SCIA n. 53-2015 del 19-05-2015 prot. n. 7658

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, le servitù esistenti ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili, per tipologia e caratteristiche generali.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Monteroni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Monteroni
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI e Agenzie Immobiliari di zona
- Archivio personale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 143.513,75
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 121.986,69
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 20.600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 101.386,69



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente al [redacted] p.IVA [redacted]

Identificazione catastale

- foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 49, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 166, piano P. 2-3, rendita Euro 318,14, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055135 In Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Nord: affaccio su scoperto P.T. Est: Proprietà sub 50 Ovest: Proprietà sub 52(P.2°) e proprietà sub 48 (P.3°) Sud: via Sele,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano 2-3, è identificato al numero B6. L'altezza utile interna è di mt. 2,70 al P.2 e mt. 2,40 al P.3.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2015

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare in procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale, ubicato in area di nuova espansione del Comune di Monteroni, di recente costruzione, autorizzata con Permesso di Costruire n. 49/2010 e successiva Variante in corso d'opera. Il fabbricato nel suo intero, è costituito da un corpo di fabbrica, con tipologia in linea, servito da tre vani scala autonomi ed indipendenti, (A,B,C,) con relativi accessi dalla via Sele. Ogni vano scala, dotato di vano ascensore, distribuisce un Piano interrato adibito a box auto e tre sovrastanti piani a residenze e volumi tecnici in copertura. Il piano interrato è diviso in due settori separati e distinti, con propria contatore elettrico e ognuno dotato di rampa carrabile di accesso e di 9 box auto. Ogni box è alimentato elettricamente dall'appartamento a cui è associato. Il settore con accesso dalle rampa lato scala A è altresì collegato al vano scala A e B, mentre il settore con accesso dalle rampa lato scala C è corrispondentemente collegato al vano scala B e C.

Il bene in oggetto di procedura (si veda conformità urbanistica e catastale) riguarda l'abitazione posta al P.2°-3° con accesso dalla scala B identificato con int. B6 il cui ingresso è a Sx per chi esce dal vano ascensore. L'unità abitativa è composta per la zona giorno al P.2° di ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno e w.c. e di un balcone prospiciente via Sele e di una veranda su retroprospetto. Il Piano 3°, zona notte, collegato da scala interna posta nel vano soggiorno è costituita da tre vani letto, di cui uno con cabina armadio, e w.c.. Il piano dispone inoltre sul retro prospetto di ampia terrazza a livello. Le condizioni dell'immobile, sostanzialmente nuovo, anche tenuto conto della vetustà del fabbricato e della qualità dei materiali utilizzati, possono ritenersi ottime.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni

- tipologia: plinti collegati
- condizioni:
- materiale:

Strutture verticali

- materiale: blocchi di calcestruzzo di argilla espansa
- condizioni: buone

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

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

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: battente e/o scorrevole
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: pvc

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: laminato di legno

Pareti esterne

- materiale: blocchi di calcestruzzo di argilla espansa
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: poliuretano

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: gres

Rivestimento

- condizioni: buone
- ubicazione: w.c. - cucina
- materiale: grassello e ceramica

Scale

- posizione: a rampa unica
- condizioni: buone
- rivestimento: acciaio e legno

Impianti

Gas

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico

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

Fognatura

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

Idrico

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

Termico

- 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 **B1 - Zona di completamento**, in forza di delibera D.G.R. 529 del 10/05/2001 .

Norme tecniche ed indici:

iff. 3,5 mc/mq

hmax= mt 11

R.C. =60%

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
ingresso/soggiorno/pranzo			
- Superficie reale lorda	54.30 mq	1.00	54.30 mq
cucina			
- Superficie reale lorda	18.40 mq	1.00	18.40 mq
w.c.			
- Superficie reale lorda	6.50 mq	1.00	6.50 mq

veranda			
- Superficie reale lorda	6.70 mq	0.50	3.35 mq
balcone			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	0.25	2.00 mq
letto 1			
- Superficie reale lorda	12.65 mq	1.00	12.65 mq
letto 2			
- Superficie reale lorda	16.65 mq	1.00	16.65 mq
letto 3			
- Superficie reale lorda	18.70 mq	1.00	18.70 mq
vano armadio			
- Superficie reale lorda	11.00 mq	1.00	11.00 mq
w.c.			
- Superficie reale lorda	6.50 mq	1.00	6.50 mq
terrazza			
- Superficie reale lorda	51.00 mq	0.10	5.10 mq
Totali			
Superficie reale lorda	210.40 mq		155.15 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 143.513,75
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 143.513,75
Valore complessivo quote e diritto:	€ 143.513,75

Lotto 4: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

box auto al P.S1 - sub 29

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano P.S1 e sviluppa una superficie reale lorda di 18.00 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 29, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie catastale 21, rendita Euro 31,61, derivante da Tabella di variazione del 2/05/2020 prot. n. LE0055115 IN Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Sud: spazio di manovra comune Ovest: proprietà sub 28 Est: proprietà sub 30 Nord: terrapieno,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* di espansione
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione 27/11/2012, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: Euro 1600000,00

Importo capitale: Euro 800000,00

A firma di [REDACTED] il 27/11/2012 ai nn 5206/3289

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 03/12/2012 ai nn 39572/3224

ipoteca gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Fg. 15 p.lla 734 sub1, sub 2 e sub 3

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 02/05/2017 nn.13746/1730 dal quale relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 12 e sub 35, risulta quota di capitale EURO 75000,00 e quota di ipoteca di Euro 150000,00, relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 52 e sub 29, risulta quota di capitale EURO 78000,00 e quota di ipoteca di Euro 156000,00 e relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 49 e sub 39, risulta quota di capitale EURO 80000,00 e quota di ipoteca di Euro 160000,00,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

A firma di Uff. Giu. Corte Appello Lecce il 30/10/2020
Trascritto a Conservatoria di Lecce il 18/12/2020 ai nn 37196/28822

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Costituzione di vincolo di destinazione con Atto notarile pubblico
A firma di [REDACTED] il 21/04/2016 ai nn 5881/3871
Trascritto a Conservatoria di Lecce il 16/05/2016 ai nn 14394/10871

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal 15/09/2011, in forza di Atto di Permuta a firma di [REDACTED] il 15/09/2011 ai nn. 4920/3056, trascritto a conservatoria Registri Immobiliari di Lecce il 29/09/2011 ai nn. 14394/10871

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario ante ventennio al 15/09/2011, in forza di Atto di divisione a firma di [REDACTED] il 26/09/1955, registrato a nome di il 28/09/1955 ai nn

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire 49-2010 , e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Demolizione e costruzione di 18 alloggi al Piano Terra, primo e secondo e box auto al piano interrato
Rilasciata il 09/07/2010 al numero di protocollo Al permesso di Costruire ha seguito una variante in corso d'opera con SCIA n. 53-2015 del 19-05-2015 prot. n. 7658

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, le servitù esistenti ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili, per tipologia e caratteristiche generali.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Monteroni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Monteroni
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI e Agenzie Immobiliari di zona
- Archivio personale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 12.240,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 10.404,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 10.404,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4

CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

Identificazione catastale

- foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 29, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie catastale 21, rendita Euro 31,61, derivante da Tabella di variazione del 2/05/2020 prot. n. LE0055115 IN Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Sud: spazio di manovra comune Ovest: proprietà sub 28 Est: proprietà sub 30 Nord: terrapieno,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano P.S1 L'altezza utile interna è di 2,4 mt.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2015

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare in procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale, ubicato in area di nuova espansione del Comune di Monteroni, di recente costruzione, autorizzata con Permesso di Costruire n. 49/2010 e successiva Variante in corso d'opera. Il fabbricato nel suo intero, è costituito da un corpo di fabbrica, con tipologia in linea, servito da tre vani scala autonomi ed indipendenti, (A,B,C,) con relativi accessi dalla via Sele. Ogni vano scala, dotato di vano ascensore, distribuisce un Piano interrato adibito a box auto e tre sovrastanti piani a residenze e volumi tecnici in copertura. Il piano interrato è diviso in due settori separati e distinti, con propria contatore elettrico e ognuno dotato di rampa carrabile di accesso e di 9 box auto. Ogni box è alimentato elettricamente dall'appartamento a cui è associato. Il settore con accesso dalle rampa lato scala A è altresì collegato al vano scala A e B, mentre il settore con accesso dalle rampa lato scala C è corrispondentemente collegato al vano scala B e C.

Il bene in oggetto di procedura riguarda il box auto posta al P.S1 con accesso dalla rampa comune posta a Sx della scala A. Il box auto è costituito da unico vano con accesso prospiciente lo spazio di manovra comune e corrispondente al sesto a sx per chi scende dalla rampa comune posta sul lato scala A. Il box è alimentato elettricamente dal contatore dell'appartamento B5. Le condizioni dell'immobile, anche tenuto conto della vetustà del fabbricato e della qualità dei materiali utilizzati, possono ritenersi buone.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni

- tipologia: plinti collegati
- condizioni:
- materiale:

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni:

Travi

- materiale: c.a
- condizioni: buone

Solai

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

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: basculante
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Pavim. Interna

- condizioni: sufficienti
- materiale: battuto di cemento

Rivestimento

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

Impianti

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia e/o con cavi a vista

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Nessuno strumento) come zona **B1 - Zona di completamento**, in forza di delibera D.G.R. 529 del 10/05/2001 .

Norme tecniche ed indici:

iff 3,5 mc/mq

R.C. =60%

h max= 11mt

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
box auto			
- Superficie reale lorda	18.00 mq	0.80	14.40 mq

Totali

Superficie reale lorda	18.00 mq	14.40 mq
------------------------	----------	----------

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 12.240,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 12.240,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 12.240,00

Lotto 5: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

Box auto al P.S1 - sub 35

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano P.S1 e sviluppa una superficie reale lorda di 18.00 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 35, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie catastale 28, rendita €. 143,90, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055125 in Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Nord: spazio manovra comune Ovest: vano scala condominiale Est: proprietà sub 40 Sud: terrapieno,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* di espansione
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

L'occupazione dell'appartamento è priva di contratto registrato. Provvisoriamente, in vista del perfezionamento dell'atto di vendita dell'abitazione tra [REDACTED] ed inquilino vi sarebbe una scrittura privata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione 27/11/2012, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: Euro 1600000,00

Importo capitale: Euro 800000,00

A firma di [REDACTED] il 27/11/2012 ai nn 5206/3289

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 03/12/2012 ai nn 39572/3224

ipoteca gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Fg. 15 p.lla 734 sub1, sub 2 e sub 3

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 02/05/2017 nn.13746/1730 dal quale relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 12 e sub 35, risulta quota di capitale EURO 75000,00 e quota di ipoteca di Euro 150000,00, relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 52 e sub 29, risulta quota di capitale EURO 78000,00 e quota di ipoteca di Euro 156000,00 e relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 49 e sub 39, risulta quota di capitale EURO 80000,00 e quota di ipoteca di Euro 160000,00,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

A firma di Uff. Giu. Corte Appello Lecce il 30/10/2022

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 18/12/2020 ai nn 37196/28822

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Costituzione di vincolo di destinazione con Atto notarile pubblico

A firma di [REDACTED] il 21/04/2016 ai nn 5881/3871

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 16/05/2016 ai nn 14394/10871

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal 15/09/2011, in forza di Atto di Permuta a firma di [REDACTED] il 15/09/2011 ai nn. 4920/3056, trascritto a conservatoria Registri Immobiliari di Lecce il 29/09/2011 ai nn. 33797/23568

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/2011, in forza di Atto di divisione a firma di [REDACTED] il 26/09/1955, registrato a nome di [REDACTED] il 28/09/1955 ai nn

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire 49-2010 , e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Demolizione e costruzione di 18 alloggi al Piano Terra, primo e secondo e box auto al piano interrato
Rilasciata il 09/07/2010 al numero di protocollo Al permesso di Costruire ha seguito una variante in corso d'opera con SCIA n. 53-2015 del 19-05-2015 prot. n. 7658

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, le servitù esistenti ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili, per tipologia e caratteristiche generali.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Monteroni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Monteroni
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI e Agenzie Immobiliari di zona
- Archivio personale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 12.240,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 10.404,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 10.404,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5

CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a p.IVA

Identificazione catastale

- foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 35, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie catastale 28, rendita €. 143,90, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055125 in Atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Nord: spazio manovra comune Ovest: vano scala condominiale Est: proprietà sub 40 Sud: terrapieno,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano P.S1 L'altezza utile interna è di 2,4 mt.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2015

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare in procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale, ubicato in area di nuova espansione del Comune di Monteroni, di recente costruzione, autorizzata con Permesso di Costruire n. 49/2010 e successiva Variante in corso d'opera. Il fabbricato nel suo intero, è costituito da un corpo di fabbrica, con tipologia in linea, servito da tre vani scala autonomi ed indipendenti, (A,B,C,) con relativi accessi dalla via Sele. Ogni vano scala, dotato di vano ascensore, distribuisce un Piano interrato adibito a box auto e tre sovrastanti piani a residenze e volumi tecnici in copertura. Il piano interrato è diviso in due settori separati e distinti, con propria contatore elettrico e ognuno dotato di rampa carrabile di accesso e di 9 box auto. Ogni box è alimentato elettricamente dall'appartamento a cui è associato. Il settore con accesso dalle rampa lato scala A è altresì collegato al vano scala A e B, mentre il settore con accesso dalle rampa lato scala C è corrispondentemente collegato al vano scala B e C.

Il bene in oggetto di procedura riguarda il box auto posta al P.S1 con accesso dalla rampa comune posta a Dx della scala C. Il box auto è costituito da unico vano con accesso prospiciente lo spazio di manovra comune e corrispondente al primo di fronte per chi scende dalla rampa comune posta sul lato scala C. Il box è alimentato elettricamente dal contatore dell'appartamento C4. Le condizioni dell'immobile, anche tenuto conto della vetustà del fabbricato e della qualità dei materiali utilizzati, possono ritenersi buone.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni

- tipologia: plinti collegati
- condizioni:
- materiale:

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: basculante
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Pavim. Interna

- condizioni: sufficienti
- materiale: battuto di cemento

Rivestimento

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

Impianti

Elettrico

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia e/o con canaline a vista

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Nessuno strumento) come zona **B1 - Zona di completamento**, in forza di delibera D.G.R. 529 del 10/05/2001 .

Norme tecniche ed indici:

iff 3,5 mc/mq

R.C. = 60%

hMAX= 11 MT

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Box auto			
- Superficie reale lorda	18.00 mq	0.80	14.40 mq
Totali			
Superficie reale lorda	18.00 mq		14.40 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 12.240,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 12.240,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 12.240,00

Lotto 6: Beni in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

Box auto al P.S1 sub 39

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in via Sele 6 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano P.S1 e sviluppa una superficie reale lorda di 25.00 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 39, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, piano P.S1, rendita €. 43,90, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055125 in atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Ovest:vano scala; Est: proprietà sub 40; Nord: spazio manovra comune; Sud: terrapieno,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: di espansione
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*:
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] l. [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile

24-08-2021

Giudice: dott. Pietro Errede
Tecnico incaricato: Architetto GIUSEPPE LUCARELLI

31

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione 27/11/2012, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: Euro 1600000,00

Importo capitale: Euro 800000,00

A firma di [REDACTED] il 27/11/2012 ai nn 5206/3289

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 03/12/2012 ai nn 39572/3224

ipoteca gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Fg. 15 p.lla 734 sub1, sub 2 e sub 3

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 02/05/2017 nn.13746/1730 dal quale relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 12 e sub 35, risulta quota di capitale EURO 75000,00 e quota di ipoteca di Euro 150000,00, relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 52 e sub 29, risulta quota di capitale EURO 78000,00 e quota di ipoteca di Euro 156000,00 e relativamente agli immobili Fg. 15 p.lla 786 sub 49 e sub 39, risulta quota di capitale EURO 80000,00 e quota di ipoteca di Euro 160000,00,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

A firma di Uff. Giu. Corte Appello Lecce il 30/10/2020

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 18/12/2020 ai nn 37196/28822

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Costituzione di vincolo di destinazione con Atto notarile pubblico

A firma di [REDACTED] il 21/04/2016 ai nn 5881/3871

Trascritto a Conservatoria di Lecce il 16/05/2016 ai nn 14394/10871

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] srl p.IVA [REDACTED] dal 15/09/2011, in forza di Atto di Permuta a firma di [REDACTED] [REDACTED] il 15/09/2011 ai nn. 4920/3056, trascritto a conservatoria Registri Immobiliari di Lecce il 29/09/2011 ai nn. 33797/23568

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] e.f. [REDACTED], proprietario ante ventennio al 15/09/2011, in forza di Atto di divisione a firma di [REDACTED] il 26/09/1955, registrato a nome di il 28/09/1955 ai nn

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire 49-2010, e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Demolizione e costruzione di 18 alloggi al Piano Terra, primo e secondo e box auto al piano interrato

Rilasciata il 09/07/2010 al numero di protocollo Al permesso di Costruire ha seguito una variante in corso d'opera con SCIA n. 53-2015 del 19-05-2015 prot. n. 7658

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, le servitù esistenti ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili, per tipologia e caratteristiche generali.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Monteroni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Monteroni
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI e Agenzie Immobiliari di zona
- Archivio personale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 17.000,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 14.450,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 14.450,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 6**CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

Identificazione catastale

- foglio 15, particella 786, (Catasto Fabbricati), subalterno 39, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, piano P.S1, rendita €. 43,90, derivante da Variazione Toponomastica del 21/05/2020 prot. n. LE0055125 in atti dal 21/05/2020, coerenze e confini Ovest:vano scala; Est: proprietà sub 40; Nord: spazio manovra comune; Sud: terrapieno,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano P.S1 L'altezza utile interna è di 2,4 mt.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2015

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare in procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale, ubicato in area di nuova espansione del Comune di Monteroni, di recente costruzione, autorizzata con Permesso di Costruire n. 49/2010 e successiva Variante in corso d'opera. Il fabbricato nel suo intero, è costituito da un corpo di fabbrica, con tipologia in linea, servito da tre vani scala autonomi ed indipendenti, (A,B,C,) con relativi accessi dalla via Sele. Ogni vano scala, dotato di vano ascensore, distribuisce un Piano interrato adibito a box auto e tre sovrastanti piani a residenze e volumi tecnici in copertura. Il piano interrato è diviso in due settori separati e distinti, con propria contatore elettrico e ognuno dotato di rampa carrabile di accesso e di 9 box auto. Ogni box è alimentato elettricamente dall'appartamento a cui è associato. Il settore con accesso dalle rampa lato scala A è altresì collegato al vano scala A e B, mentre il settore con accesso dalle rampa lato scala C è corrispondentemente collegato al vano scala B e C.

Il bene in oggetto di procedura riguarda il box auto posta al P.S1 con accesso dalla rampa comune posta a Dx della scala C. Il box auto è costituito da unico vano con accesso prospiciente lo spazio di manovra comune e corrispondente al quarto a Sx per chi scende dalla rampa comune posta sul lato scala C. Il box è alimentato elettricamente dal contatore dell'appartamento B6. Le condizioni dell'immobile, anche tenuto conto della vetustà del fabbricato e della qualità dei materiali utilizzati, possono ritenersi buone.

Descrizione dettagliata**Strutture****Fondazioni**

- tipologia: plinti collegati
- condizioni:
- materiale:

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Solai

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

Componenti Edilizie

Infissi interni

- tipologia: basculante
- condizioni: buone
- materiale: ferro

Pavim. Interna

- condizioni: sufficienti
- materiale: battuto di cemento

Rivestimento

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

Impianti

Elettrico

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia e/o con canaline a vista

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Nessuno strumento) come zona **B1 - Zona di completamento**, in forza di delibera D.G.R. 529 del 10/05/2001 .

Norme tecniche ed indici:

iff. 3,5 mc/mq

hmax= mt 11

R.C. =60%

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Box auto			
- Superficie reale lorda	25.00 mq	0.80	20.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	25.00 mq		20.00 mq

[Redacted]

[Faint text]

[Faint text]

