

**Beni in San Cesario di Lecce (Lecce) Via Giovanni Paolo II
Lotto 018**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in San Cesario di Lecce (Lecce) Via Giovanni Paolo II.

Composto da Deposito allo stato rustico al piano interrato della superficie lorda di circa mq545,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 1290 subalterno 51, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 519mq, consistenzai 500mq, posto al piano -1, - rendita: €748,87.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale, farmacie, negozio al dettaglio, scuola materna, scuola elementare, spazi verdi, verde attrezzato, supermercato.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione di ipoteca volontaria a favore di **contro** a firma di Notar Riccardo Pellegrino in data 18/12/2013 ai nn. rep.16/15 importo capitale: €195.000
R.G.37936 R.part.3466 del 20.12.2013..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **contro** importo capitale: €100.000

Ipoteca giudiziale- Decreto ingiuntivo Rep.10038/2014 del 09.11.2014. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.39811 R.part.3380 del 23.12.2014..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **contro** importo capitale: €15.000

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo Rep.41/2013 del 31.12.2012. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.3326 R.part.287 del 02.02.2015..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di **contro** importo capitale:

€3.329,60

Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna Rep.4803/2014 del 15.11.2014. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.14500 R.part.1457 del 20.05.2015..

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Giudice Dr. S. Memmo

Curatore/Custode: Dott. Giovanni Fracasso

Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

Sentenza di fallimento a favore di Massa dei creditori contro Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento Rep.803/2017 del 07.06.2017. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.24189 R.part.18450 del 24.07.2017..

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo Rep.3200/2013 del 04.06.2014. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.20432 R.part.16780 del 24.06.2014.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate difformità.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Rocco Mancuso in data 16/05/2003 ai nn. rep.10534-raccolta 4850 registrato a Lecce in data 05/06/2003 ai nn. 1537 trascritto a Lecce in data 20/05/2003 ai nn. 20241/15869

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.16/2004 per lavori di Costruzione di un fabbricato per locali destinati ad attività commerciali, civili abitazioni e box al piano seminterrato intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 04/12/2003- n. prot. 11090 rilasciata in data 22/04/2004

Permesso di Costruire n.22/2007 per lavori di Variante al Permesso di Costruire n.16/2004 intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 20/02/2007- n. prot. 1068 rilasciata in data 11/04/2007

Permesso di Costruire n.84/2008 per lavori di Ampliamento del piano interrato relativo al complesso residenziale sito alla Via Giovanni Paolo II di cui ai P. di C. n.16/2004 e 22/2007. intestata a presentata in data 11/09/2008- n. prot. 7196 rilasciata in data 14/11/2008

Permesso di Costruire n.39/2011 per lavori di Recupero funzionale di uno spazio da destinare a deposito posto al piano interrato del complesso residenziale sito alla Via Giovanni Paolo II di cui ai P. Di C. n.16/2004, 22/2007 e 84/2008. intestata a presentata in data 14/07/2011- n. prot. 5813 rilasciata in data 19/07/2011

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in San Cesario di Lecce (Lecce) Via Giovanni Paolo II.

Composto da Deposito allo stato rustico al piano interrato della superficie lorda di circa mq545,00. Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 1290 subalterno 51, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 519mq, consistenza 500mq, posto al piano -1, - rendita: €748,87.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	545,00	1,00	545,00
	Sup. reale lorda	545,00		545,00

Giudice Dr. S. Memmo

Curatore/Custode: Dott. Giovanni Fracasso

Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Allo stato rustico

Solai:

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

Note: Allo stato rustico

Scale:

materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Note: Allo stato rustico

Impianti:

Elettrico:

Note: Allo stato rustico. E' presente il contatore ENEL, ma risulta non attivo.

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

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito commerciale	545	€163.500,00	€163.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€24.525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

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

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

€138.975,00