

**Beni in Campi Salentina (Lecce) Via Lecce**  
**Lotto 013**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Campi Salentina (Lecce) Via Lecce.

Composto da Pertinenza scoperta destinata ad ospitare più autoveicoli della superficie complessiva di circa 238,00 mq. Su di essa grava servitù di passaggio in favore delle unità immobiliari identificate ai subb.16-18-19, nonché del posto auto scoperto identificato al sub.37.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 42 mappale 587 subalterno 36, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 238 mq, consistenza 231 mq, posto al piano -1, - rendita: €93,70.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, scuola elementare, scuola materna, municipio.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Lecce, 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 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: €5.000

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:	<b>€0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

- . proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Giorgio  
Buonerba in data 24/03/2006 ai nn. rep55636-raccolta14355
- . proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Giorgio  
Buonerba in data 05/05/2006 ai nn. rep55863-raccolta14402
- . proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Giorgio  
Buonerba in data 24/03/2006 ai nn. rep55636-raccolta14355
- . proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notar Giorgio  
Buonerba in data 05/05/2006 ai nn. rep55863-raccolta14402

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Permesso di Costruire n.20 del 01.03.2007 P.E. n.92/2006** per lavori di Costruzione di un  
fabbricato per alloggi di civile abitazione e locali commerciali intestata a

**Permesso di Costruire n.68 del 21.10.2008 P.E. n.177/2007** per lavori di Costruzione di un  
fabbricato per alloggi di civile abitazione e locali commerciali intestata a  
l'gibilità è stata rilasciata in data 20/12/2011- n. prot. 14986

**Descrizione posto auto di cui al punto **A****

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Campi Salentina (Lecce) Via Lecce.  
Composto da Pertinenza scoperta destinata ad ospitare più autoveicoli della superficie complessiva  
di circa 238,00 mq. Su di essa grava servitù di passaggio in favore delle unità immobiliari  
identificate ai subb.16-18-19, nonchè del posto auto scoperto identificato al sub.37.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 42 mappale 587 subalterno 36, categoria C/6, classe 1,  
superficie catastale 238 mq, consistenza 231 mq, posto al piano -1, - rendita: €93,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Parcheggio auto	Sup. reale lorda	238,00	1,00	238,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>238,00</b>		<b>238,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:*

materiale: elementi autobloccanti, condizioni: scarse.

Giudice Dr. S. Memmo

Curatore/Custode: Dott. Giovanni Fracasso

Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

**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 similari 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 Campi Salentina, Agenzie immobiliari, 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	posto auto	0	€47.600,00	€47.600,00

**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:

€7.140,00

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:

€40.460,00

Relazione lotto 013 creata in data 24/11/2018  
Codice documento: F067-17-000036-013