

**Beni in Lecce -Lecce- Via Enrico Erriquez nn. 11 (abitazione) e 13
(garage/deposito)
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000⁷ relativamente a appartamento sito in comune di Lecce -Lecce-, Via Enrico Erriquez nn. 11 (abitazione) e 13 (garage/deposito). Composto da ingresso/disimpegno, corridoio, due ampi vani con finestre sul prospetto anteriore, un wc con apertura alta nel locale deposito, una piccola camera con apertura alta nel locale deposito, ampia stanza con finestra sul retro, grande cucina con uscita su piccolo pozzo-luce attualmente non diviso dalla proprietà adiacente (dal quale prende luce anche l'ingresso), lavanderia e bagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120⁸.
Identificato in catasto: intestata a ... nato a Lecce il ... CF ... nuda proprietà; ... nata a Lecce il ... 1928 usufruttuaria. foglio 226 mappale 115 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6,5, della superficie catastale di mq Totale 132 mq., posto al piano terra, - rendita: € 604,25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

si tratta di una civile abitazione di forma regolare, formata da quattro vani più vari accessori e giardino retrostante in comune con il lotto 003. L'ingresso avviene tramite un cancello su strada, che conduce in un piccolo spazio aperto in parte pavimentato e in parte con aiuole e quindi ad un portone di ingresso che conduce ad un vano scale, nel quale si apre la porta di accesso all'abitazione vera e propria. Detto piccolo spazio aperto antistante non è riportato né in planimetria catastale (che va comunque aggiornata perché manca anche il ripostiglio in fondo al giardino), né nella planimetria allegata alla richiesta di sanatoria.
Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (45), autobus (1,5), autostrada da Bari (160), ferrovia a Lecce (2,5), porto di Brindisi (40), superstrada per Brindisi (3), tangenziale di Lecce (2,00).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'usufruttuaria, signora ...

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:*

⁷ Usufruttuario ... nata a Lecce il ... 1928 - Coeff. 15%

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **SO.BA.RI.T S.P.A.** - a firma di SO.BA.RI.T. S.p.A. in data 18/09/2006 trascritto a Lecce in data 05/10/2006 ai nn. 6447

Importo ipoteca 629.319,22

Importo capitale 314.659,61

contro **FRANCESCO MARIANO**, grava, tra l'altro, sull'unità in Lecce, censita nel NCEU al foglio 213, particella 20 sub 1, di **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - a firma di Equitalia Lecce S.p.A. in data 20/09/2007 trascritto a Lecce in data 24/09/2007 ai nn. 7843

Importo ipoteca 404.127,24

Importo capitale 202.063,62

contro **FRANCESCO MARIANO**, grava, tra l'altro, sull'immobile di **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE** - a firma di Tribunale di Lecce in data 03/07/2014 trascritto a Lecce in data 30/07/2014 ai nn. 1989

Importo ipoteca 140.000,00

Importo capitale 93.434,53

contro **FRANCESCO MARIANO**, grava, tra l'altro, sull'immobile in oggetto di **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 18/10/2007 ai nn. 28731 - notificato in data 11.10.2007, per il credito di € 460.986,32 oltre interessi e spese, contro **FRANCESCO MARIANO**, grava sull'immobile di **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 20/03/2008 ai nn. 8178 - notificato in data 13.03.2008, per il credito di € 185.715,38 oltre interessi e spese, contro **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **EQUITALIA LECCE S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 12/11/2009 ai nn. 33822 - notificato in data 3.11.2009, per il credito di € 623.703,73 oltre interessi e spese, contro **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **EQUITALIA S.P.A.** - con atto trascritto a Lecce in data 26/04/2011 ai nn. 10318 - notificato in data 11.04.2011, per il credito di € 31.693,13 oltre interessi e spese, grava, tra l'altro, sull'unità in oggetto, di **FRANCESCO MARIANO**, per l'intera piena proprietà..

Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE** - con atto trascritto a Lecce in data 08/05/2015 ai nn. 10509 - contro **FRANCESCO MARIANO**, notificato in data 12.02.2015, per il credito di € 99.161,99 oltre interessi e spese, grava sull'immobile di **FRANCESCO MARIANO** per l'intera piena proprietà..

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:



Difformità riscontrate: Si tratta di un immobile costruito, insieme con l'adiacente locale identificato al subalterno 12 (lotto 003), precedentemente al 1967 e per il quale, unitamente al locale adiacente, è stata presentata domanda di condono in data 28 marzo 1986, n. protocollo 19358, numero progressivo 0315757707/1, a nome di **Carla Maria Letizia Monosi**, precedente proprietaria ed attuale usufruttuaria del lotto 004. I due lotti 003 e 004 hanno in comune uno spazio aperto retrostante che dovrà essere suddiviso tra i subalterni 11 (lotto 004) e 12 (lotto 003).

Per detta richiesta di sanatoria (per immobili ad uso residenziale e quindi comprendente il locale deposito come accessorio), è stata versata soltanto la prima delle tre rate dell'importo complessivo da versare, di Lire 545.000, e cioè Lire 182.000. La sottoscritta CTU ha effettuato una richiesta presso l'Ufficio Condono Edilizio di Lecce, in data 12.03.2019, e dalla lettera ricevuta in risposta si evince che, per sanare gli immobili e completare la pratica, occorrono vari elaborati grafici, di calcolo, relazioni, nonché aggiornamenti catastali per inserire i due ripostigli nel giardino, condonati ma non riportati in planimetria catastale. La spesa stimata, per il tecnico, è di € 3.000,00 circa complessive, alle quali dovranno essere aggiunti i versamenti di: € 741,92 per conguaglio oblazione, € 425,58 per saldo oblazione, € 900,00 per diritti di segreteria, € 16,00 per marca da bollo. Totale euro 5.083,50 circa complessive, per i lotti 003 e 004, che verranno conteggiati in proporzione, per 1/3 al sub 12 e per 2/3 al sub 11.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna 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

Domenico Rossi, nato a Lecce il 04/10/1917, in regime di separazione dei beni proprietario dal 26/10/1999 ad oggi con atto a firma di notaio Domenico Rossi in data 26/10/1999 trascritto a Lecce in data 24/11/1999 ai nn. 27155 di particolare trattasi di donazione con cui l'intera piena proprietà del fabbricato in Lecce, Via Enrico Enriquez, riportato nel N.C.E.U.di Lecce al foglio 226, particella 115/11, veniva donata da **Carla Maria Letizia Monosi**, nata a Lecce il 03/03/1928, che si riservava l'usufrutto, a favore di **Domenico Rossi**. Successivamente, venivano variati i dati catastali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 19358 di protocollo Domanda di Condono Edilizio per lavori di costruzione di un intero fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione intestata a **Carla Maria Letizia Monosi**. Condono Edilizio presentata in data 28/03/1986- n. prot. 19358 La richiesta non è mai stata completata con la necessaria documentazione.

Riferito limitatamente a: Concessione richiesta per i subalterni 11 e 12 (lotto 004 e lotto 003).

Descrizione appartamento di cui al punto D

Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 ⁹relativamente a Immobile sito in comune di Lecce - Lecce-, Via Enrico Enriquez nn. 11 (abitazione) e 13 (garage/deposito).

⁹ Usufruttuario **Carla Maria Letizia Monosi**, nata a Lecce il 03/03/1928 - Coeff. 15%



Composto da ingresso/disimpegno, corridoio, due ampi vani con finestre sul prospetto anteriore, un wc con apertura alta nel locale deposito, una piccola camera con apertura alta nel locale deposito, ampia stanza con finestra sul retro, grande cucina con uscita su piccolo pozzo-luce attualmente non diviso dalla proprietà adiacente (dal quale prende luce anche l'ingresso), lavanderia e bagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **120**¹⁰

Identificato in catasto: intestata a **DE LUCA**, nato a Lecce il **01/01/1928** CF **DELUCA**, nuda proprietà; **DE LUCA**, nata a Lecce il **01/01/1928** usufruttuaria. foglio 226 mappale 115 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6,5, della superficie catastale di mq Totale 132 mq., posto al piano terra, - rendita: € 604,25.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80.

Si tratta di un immobile costruito, insieme con l'adiacente locale identificato al subalterno 12 (lotto 003), precedentemente al 1967 e per il quale, unitamente al locale adiacente, è stata presentata domanda di condono in data 28 marzo 1986, n. protocollo 19358, numero progressivo 0315757707/1, a nome di **DE LUCA**, precedente proprietaria ed attuale usufruttuaria del lotto 004. I due lotti 003 e 004 hanno in comune uno spazio aperto retrostante che dovrà essere suddiviso tra i subalterni 11 (lotto 004) e 12 (lotto 003).

Per detta richiesta di sanatoria (per immobili ad uso residenziale e quindi comprendente il locale deposito come accessorio), è stata versata soltanto la prima delle tre rate dell'importo complessivo da versare, di Lire 545.000, e cioè Lire 182.000. La sottoscritta CTU ha effettuato una richiesta presso l'Ufficio Condono Edilizio di Lecce, in data 12.03.2019, e dalla lettera ricevuta in risposta si evince che, per sanare gli immobili e completare la pratica, occorrono vari elaborati grafici, di calcolo, relazioni, nonché aggiornamenti catastali per inserire i due ripostigli nel giardino, condonati ma non riportati in planimetria catastale. La spesa stimata, per il tecnico, è di € 3.000,00 circa complessive, alle quali dovranno essere aggiunti i versamenti di: € 741,92 per conguaglio oblazione, € 425,58 per saldo oblazione, € 900,00 per diritti di segreteria, € 16,00 per marca da bollo. Totale euro 5.083,50 circa complessive, per i lotti 003 e 004, che verranno conteggiati in proporzione, per 1/3 al sub 12 e per 2/3 al sub 11.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
appartamento	114,4	1,1	125,84		
giardino	70	0,025	1,75		
	184,4		127,59		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parte in piastrelle di ceramica e parte in mattonelle a scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha applicato il metodo sintetico, tramite indagini di mercato effettuate in loco, per reperire il valore al mq di immobili simili a quello oggetto della presente stima. In particolare si è tenuto conto della posizione periferica all'interno del centro abitato di Lecce, delle caratteristiche dell'immobile e della sua eventuale appetibilità sul mercato, delle sufficienti condizioni di manutenzione, delle rifiniture ed impianti, che lo rendono subito abitabile, sia pur con alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito Osservatorio del Mercato immobiliare., Siti Internet.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
D. appartamento	120	€ 127.590,00	€ 108.451,50

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:

€ 16.267,73

spesa tecnico

€ 2.000,00

oblazioni, conguagli e diritti di segreteria

€ 1.389,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 88.794,78

