

**Beni in TRICASE (Lecce)
Via Monte Rosso - Lotto 001 -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO 1.

Piena proprietà [redacted] per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Tricase (LE) alla Via Monte Rosso

Il corpo 1 è ubicato al piano primo di un fabbricato che si compone complessivamente di due piani fuori terra.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da Via Monte Rosso a mezzo di un vano scala coperto.

L'unità immobiliare risulta essere composta dai seguenti ambienti : ingresso, soggiorno-cucina, bagno, 2 vani letto, ed inoltre è dotata di un balcone con affaccio diretto su Via Monte Rosso e di una veranda coperta a servizio del vano cucina, con affaccio interno su lato retrostante.

L'abitazione è inoltre dotata di una scala coperta per raggiungere i lastrici solari.

L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda complessiva mq 115,00.

Catastalmente l'immobile risulta distinto nel catasto fabbricati del Comune di TRICASE con partita n°1005488, al foglio n°31 mappale n°602 subalterno 5, categoria A/4, classe 3 , consistenza da 3,5 vani , rendita catastale pari a € 162,68.

Soggetti intestatari del bene:

- [redacted]

[redacted] con piena proprietà del per la quota di 1000/1000.

Confini:

- Nord con altra proprietà;
- Sud : con via Monte Rosso ;
- Est con [redacted];
- Ovest con [redacted] tri (P.lla 441 da sub 1 a 23).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semi-centrale (normale) a traffico locale con insufficienti parcheggi.

Servizi della Zona : l'immobile ricade all'interno di un'area ad alta vocazione

Giudice Dott. MEMMO Sergio
[redacted]

commerciale, sono presenti delle piazze con numerose attività commerciali ed artigianali.

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

Non esistono importanti collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe : area commerciale .

Importanti centri limitrofi : LECCE - MAGLIE - POGGIARDO

3. STATO DI POSSESSO :

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da:

- **[REDACTED]** con **[REDACTED]**
[REDACTED] con piena proprietà del per la quota di 1000/1000.

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 provvedimenti 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)

4.2.0. Note di Trascrizione

Ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di LECCE - Territorio

Data 20/02/2025 Ora 15:19:02

Servizio di Pubblicità Immobiliare Ispezione telematica n. T1 372684 del 20/02/2025

Inizio ispezione 20/02/2025 15:17:11 **[REDACTED]**

Nota di trascrizione Registro generale n. 10563 Registro particolare n. 8916

Presentazione n. 2 del 19/03/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Giudice Dott. MEMMO Sergio

Data 24/02/2024

Numero di repertorio 387/2024

Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO TRIB. DI LECCE Codice fiscale 800
153 40757 Sede LECCE (LE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente

Dati riepilogativi Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L419 - TRICASE (LE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 31
Particella 602 Subalterno 5 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3,5 vani

Ispezione telematica n. T1 372684 del 20/02/2025

Inizio ispezione 20/02/2025 15:17:11

Nota di trascrizione Registro generale n. 10563 Registro particolare n. 8916

Presentazione n. 2 del 19/03/2024

Sezione C - Soggetti

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Relativamente all'unità negoziale
n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di
CONTRO Cognome

Giudice Dott. MEMMO Sergio

[REDACTED] Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini
della pubblicità immobiliare [REDACTED]
RAPPRESENTATA DALL' [REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai progetti approvati con i
seguenti titoli abilitativi :

- **Concessione di Costruzione n. 242 del 13/06/1981 Prot. 12783** “ Progetto di
sopraelevazione al fabbricato esistente ubicato in Via Monte Rosso”

CORPO 1 - PIANO PRIMO

Nel dettaglio le principali difformità riscontrate a seguito di sopralluogo per
accertamento tecnico d'ufficio eseguito in data 16/09/2024 e sulla base di una attenta
lettura della documentazione tecnica presente in atti ed ottenuta presso i pubblici
uffici, sono le seguenti :

A) Diversa distribuzione delle destinazioni d'uso degli ambienti.

Nel dettaglio occorre far notare come le reali destinazioni dei vani dell'immobile
oggetto di accertamento tecnico d'ufficio riscontrate durante il sopralluogo
differiscono da quelle riportate sia nel progetto urbanistico , sia nella planimetria
catastale.

L'attuale vano cucina risulta essere collocato nelle autorizzata camera da letto con
affaccio su balconcino retrostante posto lungo il lato Nord.

Il vano cucina e salotto autorizzati nel progetto urbanistico depositato in comune
risultano invece attualmente destinati a camere da letto

B) Trasformazione di due vani porta in due vani finestra con conseguente modifica di prospetto

Giudice Dott. MEMMO Sergio

Risulta esserci una modifica sostanziale del prospetto Sud , ovvero quello su Via Monte Rosso , avendo [redacted] trasformato 2 vani porta in 2 vani finestra , modificando inoltre il prospetto principale con affaccio su balcone posto al piano primo del fabbricato ubicato in Via Monte Rosso.

Pratica edilizia: Permesso di Costruire € 2.000,00 + € 1.0000 di sanzione (art. 36 DPR 380/2001)

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

CORPO I - PIANO PRIMO

A) Diversa destinazione d'uso dei vani interni (camere da letto attualmente utilizzate come cucina e soggiorno) ;

B) trasformazione dei due vani porta in vani finestra ;

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri totali : € 1.000.00

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:

[redacted] con

[redacted] con piena proprietà del per la quota di 1000/1000.

Atto del 24/09/2010 - [redacted] Repertorio n°25503-

atto di compravendita con agevolazioni fiscali – Raccolta 19602

Giudice Dott. MEMMO Sergio

6.2 Precedenti proprietari:

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore -
Comune di TRICASE (L419)(LE) Foglio 31 Particella 451

A) 1. [REDACTED]

[REDACTED] dall'impianto al 31/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 1) 1. Impianto meccanografico del
30/06/1987

2. [REDACTED]

[REDACTED] dall'impianto al 31/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 1)

3. [REDACTED]

17/07/1964 Segue Data: 20/02/2025 Ora: 17:58:01 Numero Pratica: T505954/2025
Pag: 4 - Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio Servizi
Catastali dall'impianto al 31/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto
di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 1)

4. [REDACTED]

[REDACTED] dall'impianto al
31/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 2/15
(deriva dall'atto 1)

5. [REDACTED]

[REDACTED] dall'impianto al 31/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 1)

6. [REDACTED]

dall'impianto al 31/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di:
Proprieta' per 5/15 (deriva dall'atto 1)

B) VARIAZIONE del 31/10/1986 in atti dal 23/06/1994 AMPL-
SOPRAELEVAZIONE (n. 14272.1/1986)

1. [REDACTED]

[REDACTED] dal 31/10/1986 al 24/02/1999 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva
dall'atto 2) 2.

Giudice Dott. MEMMO Sergio

2. [REDACTED]
[REDACTED] dal 31/10/1986 al 24/02/1999 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

3. [REDACTED]
[REDACTED] dal 31/10/1986 al 24/02/1999 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

4. [REDACTED] dal 31/10/1986 al 24/02/1999 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

5. [REDACTED]
[REDACTED] dal 31/10/1986 al 24/02/1999 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

6. [REDACTED]
dal 31/10/1986 al 24/02/1999 Diritto di: Proprieta' per 5/15 (deriva dall'atto 2)

**C) Atto del 24/02/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED]
(LE) Repertorio n. 11855 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4602.1/1999 in atti dal 14/04/1999**

1) [REDACTED]
[REDACTED] dal 24/02/1999 al 27/03/2007 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 3) 3. Pag: 5 - Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

2. [REDACTED]
[REDACTED] dal 24/02/1999 al 27/03/2007 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 3)

3. [REDACTED] dal 24/02/1999 al 27/03/2007 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 3)

4. [REDACTED]
[REDACTED] dal 24/02/1999 al 27/03/2007 Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 3)

5. [REDACTED]
dal 24/02/1999 al 27/03/2007 Diritto di: Proprieta' per 7/15 (deriva dall'atto 3)

Giudice Dott. MEMMO Sergio

**D) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/03/2007 -
UU Sede CASARANO (LE) Registrazione Volume 2007 n. 1198 registrato in
data 16/11/2007**

1. [REDACTED]
[REDACTED] dal 27/03/2007 al 22/02/2013 Diritto di: Proprieta' per 7/75 (deriva
dall'atto 4) [REDACTED] Voltura n. 26185.1/2007 - Pratica n. LE0450381 in
atti dal 19/11/2007

2. [REDACTED]
[REDACTED] dal 27/03/2007 al 22/02/2013 Diritto di: Proprieta' per 17/75 (deriva
dall'atto 4)

3. [REDACTED]
[REDACTED] dal 27/03/2007 al 22/02/2013 Diritto di: Proprieta' per 17/75 (deriva
dall'atto 4)

4. [REDACTED]
[REDACTED] dal 27/03/2007 al 22/02/2013 Diritto di: Proprieta' per 17/75 (deriva
dall'atto 4)

5. [REDACTED]
[REDACTED] dal 27/03/2007 al 22/02/2013 Diritto di: Proprieta' per 17/75 (deriva
dall'atto 4)

**E) Atto del 22/02/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED]
MONTERONI DI LECCE (LE) Repertorio n. 14395 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 6697.1/2013 Reparto PI di LECCE in atti
dal 20/03/2013**

[REDACTED]
[REDACTED] dal 22/02/2013 al 23/07/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 5)

**F) Atto del 23/07/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede
[REDACTED] Repertorio n. 25503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 15712.1/2020 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/07/2020**

Giudice Dott. MEMMO Sergio

dal 23/07/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6) 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione n. 242 del 13/06/1981 Prot. 12783 " Progetto di sopraelevazione al fabbricato esistente ubicato in Via Monte Rosso"

Descrizione **CORPO 1**

Piena proprietà [redacted] per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Tricase (LE) alla via Monte Rosso.

Il corpo 1 è ubicato al piano primo di un fabbricato che si compone complessivamente di due piani fuori terra.

L'unità immobiliare risulta essere composta dai seguenti ambienti : ingresso, soggiorno-cucina, bagno, 2 vani letto, ed inoltre è dotata di un balcone con affaccio diretto su Via Monte Rosso e di una veranda coperta a servizio del vano cucina, con affaccio interno su lato retrostante.

L'abitazione è inoltre dotata di una scala coperta per raggiungere i lastrici solari.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da Via Monte Rosso a mezzo di un vano scala coperto.

L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda complessiva mq 115,00.

Catastalmente l'immobile risulta distinto nel catasto fabbricati del Comune di TRICASE con partita n°1005488, al foglio n°31 mappale n°602 subalterno 5, categoria A/4, classe 3 , consistenza da 3,5 vani , rendita catastale pari a € 162,68.

Soggetti intestatari del bene:

Giudice Dott. MEMMO Sergio

Destinazione urbanistica:

L'abitazione è stata realizzata nel 1980 all'interno di un'area urbanisticamente definita di tipo "B" dal Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Surbo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>
Abitazione Residenziale ubicata la Piano Primo	Mq 57,00	1,00	Mq 57,00	Buone
Balconi e pertinenze	Mq 16,00	0,25	Mq 4,00	Buone
Lastricato Solare o terrazze	Mq 48,06	0,25	Mq 12,01	Buone
Totale Superficie Commerciale			Mq 73,01	
<i>Caratteristiche descrittive:</i>	<i>Tipologia</i>		<i>Condizioni</i>	
<i>Strutture verticali:</i>	Muratura tradizionale e pilastri in c.a.		Buone	
<i>Solai:</i>	Solaio in latero -cementizio		Discreto	
<i>Copertura:</i>	Tetto piano con lastricato solare		Buone	
<i>Scale:</i>	Vano scala comune		Buone	
<i>Balconi:</i>	Soletta armata in c.a.		Buone	
<i>Infissi esterni:</i>	Legno Alluminio		Buone Buone	
<i>Schermature:</i>	Avvolgibili		Buone	
<i>Infissi interni:</i>	Legno tamburato		Buone	
<i>Pavimentazione Esterna (balconi):</i>	Mattonelle di ceramica monocottura a forma quadrata		Buone	
<i>Pavimentazione Interna:</i>	Mattonelle di ceramica monocottura a forma quadrata		Buone	
<i>Lastricato Solare</i>	Costituito da Lastre di pietra di Corsi		Buone	
<i>Rivestimento</i>	Intonaco Piastrille in ceramica monocottura		Sufficienti Buone	
<i>Portone di ingresso appartamento</i>	Portone in Legno		Buone	
<i>Portone di ingresso appartamento</i>	Portone in Alluminio e Vetri		Buone	
<i>Impianto Elettrico</i>	Tipologia sotto traccia - rete di distribuzione sotto traccia		L'immobile è sprovvisto della fornitura di energia elettrica	
<i>Impianto Idrico</i>	Tipologia sotto traccia - rete di distribuzione sotto traccia in polietilene		Buone	
<i>Impianto Fognante</i>	Tipologia sotto traccia - rete di distribuzione sotto traccia		Buone	

Giudice Dott. MEMMO Sergio

<i>Impianto Termico</i>	Tipologia sotto traccia - rete di distribuzione sotto traccia Terminali radiatori ad acqua Unità Mono-Split	L'immobile è sprovvisto della fornitura di gas metano
-------------------------	---	---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unirà immobiliare oggetto di stima, il metodo di stima applicato è quello "**sintetico comparativo**", consistente nella determinazione del valore medio unitario di mercato, attraverso un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche, vendute in condizioni ordinarie

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio unitario a metro quadrato di superficie commerciale, determinato dalla superficie di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Per la determinazione del valore medio unitario sono stati consultati i dati delle quotazioni immobiliari aggiornati al Secondo Semestre 2023, disponibili sul sito "www.agenzia territorio.it".

Per cui, fatta la media tra la quotazione minima e massima, il valore medio unitario è risultato essere pari a:

- per civili abitazione €/mq 690,00 (valore dato dalla media dei valori di mercato minimo €/mq 580,00 e massimo €/mq 800,00);

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Surbo.

8.3. Valutazione delle Superfici

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Medio Unitario €/mq</i>	<i>Valore Intero</i>	<i>Valore diritto</i>
CORPO 1 Abitazione	Mq 73,01	€ 690,00	€ 50.376,90	€ 50.376,90

<i>Valore diritto TOTALE</i>
€ 50.376,00

Giudice Dott. MEMMO Sergio

8.4. Adeguamenti e Correzioni alla stima

Oneri e Costi Regolarizzazione Urbanistica	€ 3.000,00
Oneri e Costi Regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Totale Oneri – Costi ed Adeguamenti da apportare al valore di stima del bene oggetto di Valutazione	€ 4.000,00

8.5. Prezzo base d'ASTA dell'Immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 50.376,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 46.376,00

Poggiardo 21/02/2025

IL T

Giudice Dott. MEMMO Sergio

