

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom Fasiello Antonio Vincenzo

promossa da

contro

L'esperto d'Ufficio

Geom. Antonio Fasiello

PEC: antonio.fasiello@pec.it

mail: antoniofasiello@hotmail.it

tel. 320 9007633

Studio: via Vanze 58, Strudà di Vernole

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Fabbricato ubicato in San Cesario di Lecce alla via Lequile

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONSISTENZA

Destinazione	vani	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A/10 (uffici privati)	10	231,00 mq	1,00	231,00	3,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				231 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2000	Fabbricato edificato dall'attuale proprietà su terreno acquistato con Atto del	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 901 sub. 19

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Vani	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita	Classe	Graffato
4	901	19	10					2117,47 €	U	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente, l'immobile

con

ta di

ann

inone annuo di € 1200,00

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Lecce il 07/02/2002
Reg. Gen. 4000 - Reg. part. 407
Capitale: € 284.000,00 - Totale: € 710.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Lecce il 20/12/2013
Reg. Gen. 37935 - Reg. part. 3465
Capitale: € 130.000,00 - Totale: € 234.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca legale** derivante da Conc. Amministrativa /Concessione
Iscritta a Lecce il 17/10/2019
Reg. gen. 34879 - Reg. part. 4259
Capitale: € 64.912,39 - Totale: € 129.824,78

Formalità a carico dell'acquirente

- **Trascrizione** derivante da concessione del godimento in funzione di successiva alienazione
Trascritta a Lecce il 14/06/2018
Reg. Gen. 20623 - Reg. part. 16060

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio regolarizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 96/326 del 13/07/2009, precedente Concessione Edilizia del 23/06/2001 n. 43 e Concessione Edilizia n. 32/2002 del 30/07/2002

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare sita in San Cesario di Lecce S.P. San Cesario - Lequile

Al fabbricato si accede dalla S.P. San Cesario - Lequile, a circa 500 mt dalla tangenziale di San Cesario, a circa 600 mt dal Centro abitato di Lequile. L'accesso avviene da spazio comune antistante il fabbricato, distinto con la p.lla 901, pavimentato con scaglie di porfido opus incerto, oltre che da un vano ingresso comune all'intera struttura, contraddistinto dal syb 5 con la dicitura scala comune. E' ubicato al piano terreno e piano interrato. L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio costituito da piano terreno, piano scantinato, piani primo e secondo. La struttura dell'immobile è di tipo intelaiato, e nel complesso si presenta con rifiniture medie. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color antracite, due infissi esterni al piano terra sono protetti da avvolgibili in ferro zincato. Il portoncino di ingresso, di tipo blindato, placcato con pannello color noce. Gli infissi interni, del tipo tamburato, in noce tanganica. I pavimenti interni sono in ceramica 40x40 di colore chiaro. I servizi igienici sono in ceramica color grigio perla delle dimensioni di cm 30x30, con pareti rivestite in ceramica color chiaro. La scala di accesso al piano sottostrada, risulta pavimentata in marmo di carrara e di uguale tipologia è il battiscopa di finitura. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è munito di interruttori tipo ticino, con placche di colore nero. L'impianto di riscaldamento è completo con corpi radianti in ghisa e il piano sottostrada è servito da impianto di condizionamento a soffitto (cfr - documentazione fotografica allegata). Il piano interrato è illuminato, oltre che da corpi illuminanti a soffitto, anche da ampie vetrate scorrevoli che prendono luce da cavedi protetti superiormente da orso-grill. Le pareti interne risultano tinteggiate di colore giallo, nella parte basale presentano efflorescenze dovute a imbibimento per capillarità. Al piano interrato, il vano indicato come num. 3 nella planimetria catastale, è stato suddiviso in due vani con parete in cartongesso, destinando un vano deposito ed un vano ad archivio. Pertanto, i vani destinati ad ufficio, che catastalmente risultano essere 5, attualmente sono ridotti in quattro.

Attualmente, l'immobile risulta

in locazione con contratto di locazione registrato in data 03/03/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce. Il contratto di locazione è stato registrato in data 03/03/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce. L'immobile necessita di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che l'usufruttuario si impegna ad effettuare per rendere lo stesso fruibile con destinazione ufficio. Contratto di locazione è stato registrato in data 03/03/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 901, sub 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 280.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	231,00 mq	1212,12 €/mq	€ 280.000,00	100,00%	€ 280.000,00
				Valore di stima:	€ 280.000,00