



**Appartamento sito a Lecce in via Gaetano Argentò, 45  
Lotto Unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito a Lecce in via Gaetano Argentò, 45.

L'immobile ubicato al quarto piano, ha un piccolo volume tecnico adibito a deposito al piano coperture e un box al piano seminterrato, fa parte di un fabbricato di complessivi sei piani (S1 + PT + P1 + P2 + P3 + P4).

Esso è composto da:

Piano quarto: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno per due vani letto e bagno.

Piano coperture: piccolo vano deposito diviso in due parti da tramezzo.

Piano S1: box.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 140,60.

Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:

- Intestato a ..... nato a ..... il .....  
foglio 212, particella 76 subalterni 19-23, cat. A/3, cl. 5, vani 4,5, piano 4-5, -  
rendita: € 499,67,  
foglio 212, particella 76 subalterni 44, cat. C/6, cl. 4, vani 4,5, consistenza mq 19,  
superficie catastale mq 26, piano S1, - rendita: € 98,13, (visura aggiornata al  
16/05/2022)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale; residenziale e terziario con traffico sconsigliato e con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono); ufficio postale (buono); banche (buono); negozio al dettaglio (buono); scuole (buono)  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali,  
Collegamenti pubblici (km): autobus: extraurbani (500 mt); autobus urbani

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da .....

**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: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Fignoramenti:

Decreto di sequestro conservativo n.5225 d'ordine e n.3955 di particolare del  
26.02.2016 - a favore ..... nata in ..... il .....  
contro ..... nato a ..... il ..... - Tribunale di  
Lecce 22/02/2016 - fino alla concorrenza di € 1.300.000,00.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: all'atto del sopralluogo si è rilevata la chiusura  
del balcone con infisso in alluminio

4.3.2. Conformità catastale: La planimetria catastale non è conforme alla stato dei  
luoghi per la chiusura del balcone ...

**ASTE GIUDIZIARIE®**

essiva variante n. 11289 de  
5/04/1992 e l'abitabilità è st

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

276, cl. 4, vani 4,5, consi

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

battente, materiale: alluminio

ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE

Appa  
Dale  
Lavan

|       |      |
|-------|------|
| 74,50 | 1,00 |
| 28,80 | 0,25 |
| 18,30 | 0,35 |
| 10,00 | 0,50 |

ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

276, cl. 4, vani 4,5, consi

- 19, 1991

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

battente, materiale: alluminio

# ASTE GIUDIZIARIE

Appa  
Dale  
Lavan

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

elro,

|                         |                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente, materiale: legno lunturato, condizioni: buone.                                                      |
| <i>Pavil esteriori:</i> | materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: cortina in cemento e intonaco tinteggiato, condizioni: buone.          |
| <i>Pavil interna:</i>   | materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.                                                             |
| <i>Impianti:</i>        |                                                                                                                            |
| <i>Elettrico:</i>       | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.                                                          |
| <i>Idrico:</i>          | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.                                 |
| <i>Segnatura:</i>       | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubazioni in pvc, recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.                 |
| <i>Riscaldamento:</i>   | tipologia: comune, alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti (termosifoni) in alluminio, condizioni: buone. |

Accessori: nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stim

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre, lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Lecce. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Lecce. Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lordi equivalenti:

| Destinazione  | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento: | 97,60                  | € 1.700,00      | € 165.920,00       |
|               | 97,60                  |                 | € 165.920,00       |

#### Dimostrazione:

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superfici nette per i loro coefficienti riduttori valutando le diverse destinazioni d'uso, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 1.700,00 avendo così:

$mq\ 97,60 \times €/mq\ 1.700,00 = €\ 165.920,00$

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo:                       | € 156.160,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00       |
| - Valore complessivo intero:          | € 156.160,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 156.160,00 |

#### Riepilogo:

| Id | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Appartamento | 97,60            | € 1.700,00                    | € 165.920,00           |

Di conseguenza essendo la proprietà del contribuente debitoria  
1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

**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 tutelarlo di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale;

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

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

€ 24.888,00

€ 1.500,00

€ 0,00

€ 0,00

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

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

€ 139.532,00

Il perito  
Arch. Sandro Lisi

