
ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI LECCE**
TERZA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Amministrazione Controllata
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 000010/25

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo Primavera
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2930
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2930
C.F. PRMVCN76L20L074F

con studio in Taviano (Lecce) Via Bachelet 8
cellulare: 3494607582

ASTE
GIUDIZIARIE®
email: ingprimaveravincenzo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2
Lotto 003.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa per un piano fuori terra adibito a civile abitazione ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano, approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2A mediante un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala.

L'appartamento si trova a piano 1 ed è composta da: soggiorno-pranzo, n.1 bagni, n.1 ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 disimpegno e un balcone prospiciente via L. Capozza, direzione est, per un totale di superficie coperta di circa mq 89.

E' stato rilevato che l'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto alla concessione rilasciata dal Comune di Casarano. Nello specifico: il muro divisorio con l'appartamento confinante (blocco 003 sempre della stessa proprietà) è stato tolto; è stato realizzato di un ripostiglio; è stata modificata la superficie della camera da letto e realizzato un corridoio adiacente alla stessa.

L'appartamento è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana in laterocemento.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, tutte le finiture interne ed esterne risultano di buona qualità.

Per quanto concerne gli allacci alle utenze, si rileva la presenza dell'impianto idrico, elettrico e gas.

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 21 mappale 1113 subalterno 7, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 74 mq Totale: escluse aree scoperte **: 70 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 1, - rendita: 247,90.

Note:

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano interrato adibito a box ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2C mediante una rampa di discesa o dal portoncino d'ingresso in via L. Capozza 2° che immette nel vano scala. Il box si trova a piano S2, si presenta in buono stato di manutenzione e il portone di accesso risulta di discreta qualità.

Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 21 mappale 1113 subalterno 18, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 30, composto da vani 25 mq, posto al piano S2, - rendita: 73,60.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] - [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di NOTAIO [REDACTED] in data 21/03/2017 ai nn. Repert. n.10445/8447 iscritto a Lecce in data 12/05/2017 ai nn. R. gen. n.15077 Reg. Part. n.1910
importo ipoteca: 67.500,00
importo capitale: 45.000,00

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

–)LE PARTI HANNO ACCONSENITO ALLA SUDDIVISIONE DEL MUTUO DI CUI AL CITATO CONTRATTO CON ATTO PER NOTAIO [REDACTED] DA CASARANO DEL 30 AGOSTO 2006 - REPERTORIO N.17.079, PER QUESTO PRIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA, IN QUOTE CORRELATE A SINGOLI LOTTI DEGLI IMMOBILI IPOTECATI, SENZA CHE CIO' ABBAIA IN ALCUN MODO A COSTITUIRE NOVAZIONE DEL RAPPORTO, FERMI RESTANDO E INVARIATI, IN QUANTO NON ESPRESSAMENTE MUTATI CON L'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE, TUTTI I PATTI STIPULATI CON IL PRECITATO CONTRATTO DI MUTUO.

–)LE PARTI INOLTRE, HANNO CONSENTITO CHE LA GARANZIA IPOTECARIA ACCESA PER LA SOMMA DI EURO 975.000,00 (NOVECENTOSETTANTACINQUEMILA/00) IN DIPENDENZA DEL PRECITATO CONTRATTO DI MUTUO, PER LA PARTE DI EURO 450.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA /00), VENGA FRAZIONATA IN PROPORZIONE ALLA QUOTA DI MUTUO ATTRIBUITA A CIASCUNA PORZIONE IMMOBILIARE MANDATA IN AMMORTAMENTO CON IL PRESENTE ATTO, FERMA LA PARTE DELL'IPOTECA DI EURO 525.000,00 (CINQUECENTOVENTICINQUEMILA/00) GRAVANTE SUL MAXI LOTTO INDIVISO CHE SI RINVIA A FUTURE RIPARTIZIONI, ACCONSENTO ALTRESI' CHE LE SINGOLE QUOTE DI MUTUO RIMANGANO ESCLUSIVAMENTE GARANTITE PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI IN PROPORZIONE - DAL CESPITE/ RELATIVO/ LA SUDDIVISIONE DEL MUTUO ED IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA IN QUOTE IN CORRISPONDENZA ALLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI, RISULTANO DALLA DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI LOTTI CON RELATIVO PROSPETTO DELLA SUDDIVISIONE DEL MUTUO E FRAZIONAMENTO DI IPOTECA, COMPOSTA DA N.1 (UN) FOGLIO CHE E' STATO ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "B".

–)NELLA SUDETTA DESCRIZIONE, PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE NELLA QUALE VIENE SUDDIVISO IL MUTUO, SONO INDICATI LA DESCRIZIONE DEL CESPITE, LA QUOTA DI MUTUO AD ESSO ATTRIBUITA, L'AMMONTARE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA A CARICO DEL CESPITE MEDESIMO.

–)LE PARTI: A)-HANNO DICHIARATO DI PRENDERE ATTO CHE PER OGNI LOTTO DEL MUTUO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTE DISTINTE RATE (SIA DI SOLO INTERESSE CHE DI INTERESSE E DI CAPITALE) DETERMINATE AI SENSI DEI SUCCESSIVI ARTICOLI B)-HANNO FATTO CONSTARE CHE LE QUOTE CORRELATE AI SINGOLI LOTTI DI SUDDIVISIONE DEL MUTUO DI CUI ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE COSTITUISCONO PARTITE CONTABILI A SE' STANTI, A

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

ASTE
GIUDIZIARIE®

CIASCUNA DELLE QUALI VIENE ATTRIBUITO UN PROPRIO NUMERO DI MUTUO. I NUMERI DI MUTUO ATTRIBUITI ALLE SINGOLE QUOTE RISULTANO DAL PROSPETTO COMPOSTO DA N.1 (UN) FOGLIO CHE E' STATO ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "C".

-)LE PARTI HANNO CONVENUTO LE MODALITA' DI AMMORTAMENTO DELLE SINGOLE QUOTE DEL MUTUO NEI TERMINI IN APPRESSO INDICATI, DANDO ATTO CHE DETTE MODALITA' SONO RICONOSCIUTE STRETTAMENTE ACCESSORIE, AI SENSI ED AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 1231 DEL CODICE CIVILE. 1° LOTTO

-)MUTUO N.0655075572903 DI EURO 45.000,00 (TASSO FISSO), PER QUANTO CONCERNE LA QUOTA DI MUTUO INDIVIDUATA CON IL LOTTO NUMERO 1 (UNO) NEL PROSPETTO DI RIPARTIZIONE GIA' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B", LE PARTI DANNO ATTO CHE NEL "DOCUMENTO DI SINTESI AI SENSI DELLA DELIBERA C.I.C.R. DEL 4 MARZO 2003", ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "A", E' INSERITO UN SETTORE SPECIFICAMENTE RIFERITO AL LOTTO MEDESIMO E CONVENGONO QUANTO SEGUE. A) LA DURATA VIENE VARIATA IN ANNI 30 (TRENTA) OLTRE AL PERIODO INTERCORRENTE FRA LA DATA ODIERNA E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO (PREAMMORTAMENTO TECNICO). B) IL TASSO DEGLI INTERESSI VIENE PATTUITO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO NELLA MISURA DELLO 0,21667% (ZERO VIRGOLA VENTUNOMILASEICENTOSSESSANTASETTE PER CENTO) MENSILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 2,60% (DUE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO). GLI INTERESSI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, RELATIVAMENTE AL PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARANNO CALCOLATI IN BASE AD UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI CON DIVISORE FISSO 36.000 (TRENTASEMILA) SU BASE ANNUA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) DEL MUTUO, CALCOLATO IN DATA ODIERNA, E' PARI AL 2,93% (DUE VIRGOLA NOVANTATRE PER CENTO) ANNUO. C) L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVERRA' IN N.360 (TRECENTOSSESSANTA) RATE POSTICIPATE MENSILI FISSE E COSTANTI COMPRENSIVE DI UNA QUOTA D'INTERESSI E DI UNA QUOTA DI CAPITALE. ESSE VENGONO CALCOLATE E DEFINITE IN EURO 180,15 (CENTOTTANTA/QUINDICI) CIASCUNA. LA PRIMA RATA D'INTERESSI E CAPITALE SCADRA' IL 1 MAGGIO 2017 (PRIMO MAGGIO DUEMILADICIASSETTE) E L'ULTIMA IL 1 APRILE 2047 (PRIMO APRILE DUEMILAQUARANTASETTE); IL TUTTO COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE VIENE ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "E". GLI INTERESSI MATURATI DA OGGI FINO AL TERMINE DEL MESE IN CORSO SARANNO CALCOLATI AL TASSO COME SOPRA STABILITO E SARANNO PAGATI DALLA PARTE MUTUATARIA UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA SUCCESSIVA. D) NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO O DI RISOLUZIONE AI SENSI DI LEGGE O DI CONTRATTO, NON SARA' DOVUTO ALLA BANCA ALCUN COMPENSO. 2° LOTTO

-)MUTUO N.0655075572917 DI EURO 70.000,00 (TASSO FISSO), PER QUANTO CONCERNE LA QUOTA DI MUTUO INDIVIDUATA CON IL LOTTO NUMERO 2 (DUE) NEL PROSPETTO DI RIPARTIZIONE GIA' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B", LE PARTI DANNO ATTO CHE NEL "DOCUMENTO DI SINTESI AI SENSI DELLA DELIBERA C.I.C.R. DEL 4 MARZO 2003", ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "A", E' INSERITO UN SETTORE SPECIFICAMENTE RIFERITO AL LOTTO MEDESIMO E CONVENGONO QUANTO SEGUE. A) LA DURATA VIENE VARIATA IN ANNI 30 (TRENTA) OLTRE AL PERIODO INTERCORRENTE FRA LA DATA ODIERNA E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO (PREAMMORTAMENTO TECNICO). B) IL TASSO DEGLI

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE
Pertuo: Ing. Vincenzo Primavera

10 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERESSI VIENE PATTUITO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO NELLA MISURA DELLO 0,21667% (ZERO VIRGOLA VENTUNOMILASEICENTOSSESSANTASETTE PER CENTO) MENSILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 2,60% (DUE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO). GLI INTERESSI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, RELATIVAMENTE AL PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARANNO CALCOLATI IN BASE AD UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI CON DIVISORE FISSO 36.000 (TRENTASEMILA) SU BASE ANNUA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) DEL MUTUO, CALCOLATO IN DATA ODIERNA, E' PARI AL 2,91% (DUE VIRGOLA NOVANTUNO PER CENTO) ANNUO. C) L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVERRA' IN N.360 (TRECENTOSSESSANTA) RATE POSTICIPATE MENSILI FISSE E COSTANTI COMPRENSIVE DI UNA QUOTA D'INTERESSI E DI UNA QUOTA DI CAPITALE. ESSE VENGONO CALCOLATE E DEFINITE IN EURO 280,24 (DUECENTOTTANTA/VENTIQUATTRO) CIASCUNA. LA PRIMA RATA D'INTERESSI E CAPITALE SCADRA' IL 1 MAGGIO 2017 (PRIMO MAGGIO DUEMILADICIASSETTE) E L'ULTIMA IL 1 APRILE 2047 (PRIMO APRILE DUEMILAQUARANTASETTE); IL TUTTO COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE E' ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "F". GLI INTERESSI MATURATI DA OGGI FINO AL TERMINE DEL MESE IN CORSO SARANNO CALCOLATI AL TASSO COME SOPRA STABILITO E SARANNO PAGATI DALLA PARTE MUTUATARIA UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA SUCCESSIVA. D) NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO O DI RISOLUZIONE AI SENSI DI LEGGE O DI CONTRATTO, NON SARA' DOVUTO ALLA BANCA ALCUN COMPENSO. 3° LOTTO

-)MUTUO N.0124075572920 DI EURO 185.000,00 (TASSO FISSO). PER QUANTO CONCERNE LA QUOTA DI MUTUO INDIVIDUATA CON IL LOTTO NUMERO 3 (TRE) NEL PROSPETTO DI RIPARTIZIONE GIA' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B", LE PARTI DANNO ATTO CHE NEL "DOCUMENTO DI SINTESI AI SENSI DELLA DELIBERA C.I.C.R. DEL 4 MARZO 2003", ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "A", E' INSERITO UN SETTORE SPECIFICAMENTE RIFERITO AL LOTTO MEDESIMO E CONVENGONO QUANTO SEGUE. A) LA DURATA VIENE VARIATA IN ANNI 20 (VENTI) OLTRE AL PERIODO INTERCORRENTE FRA LA DATA ODIERNA E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO (PREAMMORTAMENTO TECNICO). B) IL TASSO DEGLI INTERESSI VIENE PATTUITO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO NELLA MISURA DELLO 0,33333% (ZERO VIRGOLA TRENTATRE MILATRECENTOTRENTATRE PER CENTO) MENSILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,00% (QUATTRO/00 PER CENTO). GLI INTERESSI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, RELATIVAMENTE AL PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARANNO CALCOLATI IN BASE AD UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI CON DIVISORE FISSO 36.000 (TRENTASEMILA) SU BASE ANNUA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) DEL MUTUO, CALCOLATO IN DATA ODIERNA, E' PARI AL 4,44% (QUATTRO VIRGOLA QUARANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO. C) L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVERRA' IN N.240 (DUECENTOQUARANTA) RATE POSTICIPATE MENSILI FISSE E COSTANTI COMPRENSIVE DI UNA QUOTA D'INTERESSI E DI UNA QUOTA DI CAPITALE. ESSE VENGONO CALCOLATE E DEFINITE IN EURO 1.121,06 (MILLECENTOVENTUNO/ZERO SEI) CIASCUNA. LA PRIMA RATA D'INTERESSI E CAPITALE SCADRA' IL 1 MAGGIO 2017 (PRIMO MAGGIO DUEMILADICIASSETTE) E L'ULTIMA IL 1 APRILE 2037 (PRIMO APRILE DUEMILATRENTASETTE); IL TUTTO COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE E' ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "G". GLI INTERESSI MATURATI DA OGGI FINO AL TERMINE DEL MESE IN CORSO SARANNO CALCOLATI AL

Giudice Dr. D.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

11 di 22.

TASSO COME SOPRA STABILITO E SARANNO PAGATI DALLA PARTE MUTUATARIA UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA SUCCESSIVA. D) NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO, DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL CONTRATTO CONDIZIONATO DI MUTUO, O NELL'IPOTESI DI RISOLUZIONE AI SENSI DI LEGGE O DI CONTRATTO, SPETTERA' ALLA BANCA UNICAMENTE UN COMPENSO PERCENTUALE SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO NELLA MISURA DEL 2% (DUE PER CENTO). LE ANZIDETTE MODALITA' DI CALCOLO VENGONO ILLUSTRATE, A MERO TITOLO ESEMPLIFICATIVO NEL DOCUMENTO CHE E' ALLEGATO ALL'ATTO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE SOTTO LA LETTERA "H".

-)AI FINI DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO LE PARTI HANNO CONFERMATO L'ASSOGGETTAMENTO DEL FINANZIAMENTO ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 NUMERO 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. E' A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA L'ONERE RELATIVO AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL MUTUO, DI CUI AL CITATO D.P.R. NUMERO 601/1973. LA PREDETTA IMPOSTA E' GIA' STATA PAGATA IN RELAZIONE ALLE SINGOLE EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI, COME RISULTA DALLE RELATIVE QUIETANZE. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A TENERE COMUNQUE INDENNE E SOLLEVATA LA BANCA DA EVENTUALI ONERI CHE LA BANCA STESSA DOVESSE SOSTENERE IN RELAZIONE AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SUDDETTO, ANCHE PER EFFETTO DI MUTAMENTI DI LEGGE O DI INTERVENTI INTERPRETATIVI DA PARTE DELLE COMPETENTI AUTORITA'.

4.2.2. *Figuramenti: Nessuna*

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state riscontrate delle difformità al PdC n.85/2003 del 19.11.2003 e successiva D.L.A. N.24350 DEL 25.10.2016 - demolizione del muro di confine della sala Sogg.-Pranzo, realizzazione di un corridoio e variazione di superficie della camera da letto regolarizzabili mediante CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) D.P.R. 380/01. L'immobile identificato al fg 21 part.1113 sub 7 è stato fuso con l'immobile identificato al fg 21 part. 1113 sub 8

si veda allegato "B2"

Oneri e spese tecniche (stimate): € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Elaborato planimetrico catastale non conforme allo stato dei luoghi

Sono state riscontrate delle difformità al PdC n.85/2003 del 19.11.2003 e successiva D.L.A. N.24350 DEL 25.10.2016 - demolizione del muro di confine della sala Sogg.-Pranzo, realizzazione di un corridoio e variazione di superficie della camera da letto regolarizzabili mediante Aggiornamento Catastale. L'immobile identificato al fg 21 part.1113 sub 7 è stato fuso con l'immobile identificato al fg 21 part. 1113 sub 8

si veda allegato "C2"

Oneri e spese tecniche (stimate): € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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:

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - proprietaria per 1/1 proprietario dal 28/03/2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ██████████ in data 28/03/2017 ai nn. Repert. n. 10492/8485 registrato a Maglie in data 21/04/2017 ai nn. 1199 Serie 1/T trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2017 ai nn. R. gen. n.13164 Reg. Part. n.9969

6.2 Precedenti proprietari:

██████████, C.F. ██████████ - proprietaria per 1/1 proprietario dal 26/02/2010 al 28/03/2017 in forza di Conferimento in società a firma di Notaio ██████████ in data 22/02/2006 ai nn. Rep. n. 15914/5344 trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 29/02/2008 ai nn. 8914/5717

la società ██████████ S.p.A., su lotto di suolo sito in Casarano (LE) alla Via Capozza angolo Via Mazzini, il tutto già censito nel Catasto Terreni di Casarano (LE) al foglio 21 particella 819, ha realizzato un complesso edilizio residenziale ai fini del necessario accatastamento il complesso edilizio in oggetto è stato regolarmente denunciato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizi Catastali in data 26 febbraio 2010 con protocollo numero LE0081696, ed attualmente l'intero complesso edilizio risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Casarano (LE) al foglio 21 particella 1113 subaltermi dal numero 5 al numero 22, oltre al bene comune non censibile, individuato con il subalterno 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. D.I.A. Prot. gen. n. 24350 del 25-10-2016 e successive varianti per lavori di INTEGRAZIONE PRATICA EDILIZIA (SCIA N. 16254 DEL 08-07-2016) intestata a ██████████. Denuncia Inizio Attività (Testo unico). L'agibilità è stata rilasciata in data 06/12/2016. Per maggiori dettagli si veda allegato "H2"

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2. La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa per un piano fuori terra adibito a civile abitazione ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano, approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2A mediante un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala.

L'appartamento si trova a piano 1 ed è composta da: soggiorno-pranzo, n.1 bagni, n.1 ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 disimpegno e un balcone prospiciente via L. Capozza, direzione est, per un totale di superficie coperta di circa mq 89.

E' stato rilevato che l'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto alla concessione rilasciata dal Comune di Casarano. Nello specifico: il muro divisorio con l'appartamento confinante (blocco 003 sempre della stessa proprietà) è stato tolto; è stato realizzato di un ripostiglio; è stata modificata la superficie della camera da letto e realizzato un corridoio adiacente alla stessa.

L'appartamento è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana in laterocemento.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, tutte le finiture interne ed esterne risultano di buona qualità.

Per quanto concerne gli allacci alle utenze, si rileva la presenza dell'impianto idrico, elettrico e gas.

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio 21 mappale 1113 subalterno 7, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 74 mq
Totale: escluse aree scoperte **: 70 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 1, - rendita: 247,90.
Note:
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera Delibera G.R. n.2470 del 16.12.2008 l'immobile è identificato nella zona R3

Norme tecniche ed indici: vedere allegato "I2"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
Aree scoperte	Sup. reale lorda	15,00	0,30	4,50
	Sup. reale lorda	89,00		78,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

Accessori:

Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2.
La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano interrato adibito a box ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2C mediante una rampa di discesa o dal portoncino d'ingresso in via L. Capozza 2° che immette nel vano scala. Il box si trova a piano S2, si presenta in buono stato di manutenzione e il portone di accesso risulta di discreta qualità.

Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30.

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 21 mappale 1113 subalterno 18, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 30, composto da vani 25 mq, posto al piano S2, - rendita: 73,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera Delibera G.R. n.2470 del 16.12.2008 l'immobile è identificato nella zona R3

Norme tecniche ed indici: vedere allegato "I2"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		30,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona e Agenzia delle Entrate - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	74,00	€ 750,00	€ 55.500,00
Aree scoperte	4,50	€ 750,00	€ 3.375,00
	78,50		€ 58.875,00

- Valore corpo:	€ 58.875,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 58.875,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 58.875,00

B. box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box atto	30,00	€ 550,00	€ 16.500,00
- Valore corpo:			€ 16.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	89	€ 58.875,00	€ 58.875,00
B	box	30	€ 16.500,00	€ 16.500,00
			€ 75.375,00	€ 75.375,00

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 11.306,25

€ 1.500,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:

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:

€ 64.068,75

€ 62.568,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione lotto 002 creata in data 26/08/2025

Codice documento: A067-25-000010-002

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®