

---

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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*email: [ingprimaveravincenzo@libero.it](mailto:ingprimaveravincenzo@libero.it)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in Casarano (Lecce) Via F. Bandiera 10  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casarano (Lecce) Via F. Bandiera 10.

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 R1.2 del P.R.G. del Comune Casarano, approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via F. Bandiera, 10 mediante un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala.

L'appartamento si trova a piano 1 ed è composto da: un ingresso, n.1 soggiorno-pranzo, n.2 bagni, n.1 cucina, n.1 disimpegno e n.2 camere da letto, un balcone prospiciente area interna direzione sud e un balcone retrostante prospiciente un pozzo luce, per un totale di superficie coperta di circa mq 126.

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 discreta qualità.

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

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 20 mappale 3144 subalterno 68, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 111 mq Totale: escluse aree scoperte \*\*: 104 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, rendita: 309,87.

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 F. Bandiera 10.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa per un piano interrato adibito a box ed è collocato in una zona edificata R1.2 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via F. Bandiera, 10 mediante una rampa di discesa o da un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala. Il box si trova a piano S1, si presenta in buono stato di manutenzione e il portone di accesso risulta di discreta qualità.

Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 20 mappale 3144 subalterno 72, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 25 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: 58,88.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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.

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di NOTAIO [REDACTED] in data 18/09/2015 ai nn. Repert. n.82971/27862 iscritto a Lecce in data 21/09/2015 ai nn. R. gen. n.26837 Reg. Part. n.2908

importo ipoteca: 200.000,00

importo capitale: 100.000,00

L'ipoteca volontaria è sugli immobili:

immobile 1 identificato nel NCEU fg. 20 part. 3144 sub 68

immobile 2 identificato nel NCEU fg. 20 part. 3144 sub 75

GIUDIZIARIE®

L'immobile 2 identificato nel NCEU fg. 20 part. 3144 sub 75 è stato permutato con l'immobile identificato nel NCEU fg. 20 part. 3144 sub 72 nel 2019 (vedi allegato "L.1")

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

1) LA "[REDACTED] S.P.A.", COME SOPRA RAPPRESENTATA, DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA BANCA MUTUANTE, CONSENTE DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. PRIMO SETTEMBRE 1993 N.385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA SIGNORA [REDACTED]

[REDACTED] DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO CENTOMILA (EURO 100.000,00) ALL'INTERESSE DEL QUATTRO VIRGOLA NOVANTATRE PER CENTO (4,93%) NOMINALE ANNUO E PERTANTO ALLA PRESENZA DI ME NOTAIO, CONSEGNA ALLA PARTE MUTUATARIA, UN MANDATO, EMESSE SULLE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE STESSA CONTENENTE L'ORDINE DI VERSARE AD ESSA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO CENTOMILA (EURO 100.000,00) DELLA QUALE SOMMA LA PARTE MUTUATARIA STESSA RILASCIATA CON IL PRESENTE ATTO QUIETANZA, DA AVERE UN UNICO E MEDESIMO EFFETTO CON QUELLA CHE RILASCIERA' AL CASSIERE DELLA BANCA MUTUANTE, RICONOSCENDO DI AVER RICEVUTO L'INTERO IMPORTO MUTUATO.4) LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI INTERESSE PREVISTO AL PRECEDENTE ART. 1 RIMANGA INVARIATO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA, SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI TRENTA (30) MEDIANTE PAGAMENTO DI NUMERO TRECENTOSSESSANTA (N.360) RATE MENSILI COMPRESIVE DI CAPITALE E INTERESSI E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE A PARTIRE DALLA DATA INDICATA ALL'ART.2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO E DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N. 1 E N. 2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLE DATE E CON LE MODALITA' TVI PREVISTE DETERMINATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO. SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "B", OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA, CONCORDE VOLONTA' DEI COMPARENTI, IL PIANO DI AMMORTAMENTO, DEBITAMENTE FIRMATO DAI COMPARENTI STESSI E DA ME NOTAIO NEL QUALE SONO EVIDENZIATE LE QUOTE DEL CAPITALE STESSO, COMPRESSE NELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO CONVENUTO. DALLO STESSO PIANO DI AMMORTAMENTO RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE SUDDETTE RATE MENSILI COMPRESSE OLTRE ALLA QUOTA

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

3 di 22

DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO, GLI INTERESSI AL TASSO SOPRA PREVISTO. IN PARZIALE DEROGA A QUANTO PREVISTO ALL'ART.11 DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL CONTRATTO NESSUNA PENALE E' DOVUTA DALLA PARTE MUTUATARIA NELL'IPOTESI DI ANTICIPATA ESTINZIONE. 5) OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI TRE (3) PUNTI ANNUI IL TASSO CONVENZIONALE COME SOPRA PATTUITO.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Permuta derivante da ATTO TRA VIVI - PERMUTA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 07/02/2019 ai nn. 86680/30636 trascritto a Lecce in data 18/02/2019 ai nn. Reg.Gen. n.6058 Reg.Part. n.4932

La signora [REDACTED] cede e trasferisce a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che, in regime di comunione legale dei beni, accettano ed acquistano la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Casarano(LE), e precisamente: - box auto individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casarano al foglio 20, p.lla 3144 sub.75, via Fratelli Bandiera, p.S2. A loro volta i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e quindi complessivamente per l'intero, cedono e trasferiscono a titolo di permuta alla signora [REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Casarano (LE), e precisamente: - box auto individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casarano al foglio 20, p.lla 3144 sub.72, via Fratelli Bandiera, p.S1.

Per maggiori dettagli si veda allegato "L.1"

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

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:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/1 proprietario dal 18/09/2015 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 18/09/2015 ai nn. Repert. n.82970/27861 registrato a Casarano in data 18/09/2015 ai nn. 7185 trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 21/09/2015 ai nn. R. gen. n.26836 Reg. Part. n.21243

**6.2 Precedenti proprietari:**

██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████, proprietà per 1/1 proprietario dal 05/08/2008 al 18/09/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ██████████ in data 05/08/2008 ai nn. Rep. n. 18649/8668 trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/2008 ai nn. R. gen. n.32879 Reg. Part. n.22204

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. C.E. n.335 del 21.07.1992 - n.158/1996 - n.215/1999 - n.217/2001 e successive varianti intestata a Sigg. ██████████ e ██████████. L'agibilità è stata rilasciata in data 19/07/2006. Per maggiori dettagli si veda allegato "H1"

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casarano (Lecce) Via F. Bandiera 10. 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 R1.2 del P.R.G. del Comune Casarano, approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via F. Bandiera, 10 mediante un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala.

L'appartamento si trova a piano 1 ed è composto da: un ingresso, n.1 soggiorno-pranzo, n.2 bagni, n.1 cucina, n.1 disimpegno e n.2 camere da letto, un balcone prospiciente area interna direzione sud e un balcone retrostante prospiciente un pozzo luce, per un totale di superficie coperta di circa mq 126.

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 discreta qualità.

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

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126

L'edificio è stato costruito nel 2006.

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

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 20 mappale 3144 subalterno 68, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 111 mq

Totale: escluse aree scoperte \*\*: 104 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, -rendita: 309,87.

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 R1.2

Norme tecniche ed indici: vedere allegato "I1"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	111,00	1,00	111,00
Aree scoperte	Sup. reale lorda	15,00	0,30	4,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>126,00</b>		<b>115,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

materiale: c.a.

Solai:

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

**Accessori:**

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

Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box sito in Casarano (Lecce) Via F. Bandiera 10.  
La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa per un piano interrato adibito a box ed è collocato in una zona edificata R1.2 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via F. Bandiera, 10 mediante una rampa di discesa o da un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala. Il box si trova a piano S1, si presenta in buono stato di manutenzione e il portone di accesso risulta di discreta qualità, posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 20 mappale 3144 subalterno 72, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 25 mq, composto da vani 20 mq, posto al piano S1, - rendita: 58,88.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera G.R. n.2470 del 16.12.2008 l'immobile è identificato nella zona R1.2

Norme tecniche ed indici: vedere allegato "I"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale lorda	25,00		25,00

**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 a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo;
- Valore accessori;
- Valore complessivo intero:

Peso ponderale: 0

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

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

- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

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	111,00	€ 750,00	€ 83.250,00
Aree scoperte	4,50	€ 750,00	€ 3.375,00
	<b>115,50</b>		<b>€ 86.625,00</b>

- Valore corpo: € 86.625,00  
- Valore accessori: € 0,00  
- Valore complessivo intero: € 86.625,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 86.625,00

**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	25,00	€ 530,00	€ 13.250,00

- Valore corpo: € 13.250,00  
- Valore accessori: € 0,00  
- Valore complessivo intero: € 13.250,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 13.250,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	126	€ 86.625,00	€ 86.625,00
B	box	25	€ 13.250,00	€ 13.250,00
			€ 99.875,00	€ 99.875,00

**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:

€ 14.981,25

Riduzione monetaria: Spese condominiali anni 2024 e 2025

Consuntivo 2024

- Appartamento € 362,69  
- Box € 28,03

Consuntivo 2025

- Appartamento € 622,75  
- Box € 55,37

€ 1.068,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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

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

€ 83.824,91