

**BENI IN LECCE**  
**VIA LUPIAE 44/G**  
**BENE IMMOBILE - GARAGE AL PIANO INTERRATO**  
**1000/1000 PIENA PROPRIETA'**  
**LOTTO 003**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, garage, al piano interrato di uno stabile composto da complessivi quattro piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel comune di Lecce in via Lupiae al n. 44/G.

Immobile distinto al NCEU Comune di Lecce, **foglio 215 - particella 153 - sub. 6** (piano S1). Al garage al piano interrato si accede da via Lupiae al n. 44/G. Una rampa, comune ad altra proprietà, permette di scendere al livello interrato dove vi sono tre vani boxe, un sotto negozio (LOTTO 002), vani tecnici ed un vano scala di collegamento con il piano terra.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato catastalmente dal sub 6, è il terzo a destra scendendo dalla rampa e percorrendo lo spazio di manovra. Il garage, meglio identificato negli allegati fotografici, è composto da un vano di dimensione rettangolare.

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il bene oggetto di pignoramento risulta non essere utilizzato. **Inoltre, sono evidenti diffusi fenomeni di muffe sia sulle murature, sia sul pavimento. La presenza di muffe e umidità di risalita è presente anche sulla pavimentazione esterna al box, ovvero su tutta l'area di manovra.**

Il **Lotto 003** così come descritto, è costituito da una superficie lorda complessiva pari a **mq 25,00<sup>1</sup>**

**Identificato in catasto:**

- **Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 6 - categoria: C/6** (garage) - classe - 4 - consistenza 20 mq - sup. catastale Totale: 25 mq - rendita: euro 103,29; - intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 17.02.1997 Pubblico Ufficiale NOT. M. ANGLANA Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Voltura [REDACTED] 1997 in atti dal 21/05/1997 (cfr. Allegato 03)

**COERENZE:** (da est in senso orario) Lotto 002 - Via Lupiae - Box n°2 - area manovra (cfr. Allegato 04, Allegato 07).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Periferica / PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE (cfr. Allegato 08).

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica/città consolidata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici (Km): Tangenziale Est di Lecce a 2,8Km - SS613 per Brindisi a 4,20 Km - Stazione ferroviaria Lecce Centrale a 4,00 Km.

Servizi offerti dalla zona: il Lotto è collocato in una zona periferica residenziale, pertanto, non vi è alcuna difficoltà a raggiungere uffici, banche, etc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è in possesso del proprietario ma non utilizzato per la presenza di muffa.

**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**

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



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: Nessuno*

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

4.2.1. ***Iscrizioni: Ordinanza di sequestro conservativo Registro Generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] 25/08/2005 – Atto Giudiziario del 08/07/2005 Numero di repertorio [REDACTED] - Pubblico Ufficiale o Autorità emittente TRIBUNALE DI LECCE C.F. 80012740751 Sede LECCE(LE) – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – [REDACTED] ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a Favore [REDACTED]***

*Il sequestro conservativo viene trascritto sino alla concorrenza di complessivi Euro [REDACTED] distribuiti nel modo seguente: - [REDACTED]*

4.2.2. ***Pignoramenti:***

***Pignoramento Immobiliare nn. [REDACTED] Registro generale e [REDACTED] Registro particolare / del 06.06.2022 – notif. Uff. U.N.E.P.. Corte d'Appello di Lecce del 19/05/2022; a Favore [REDACTED]***

*Il Pignoramento viene trascritto a garanzia della somma di Euro [REDACTED] oltre interessi, spese ed accessori occorsi ed occorrendi (Doc. in Atti).*

4.2.3. ***Altri oneri: Nessuno***

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. ***Conformità urbanistico edilizia:***

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 – residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A.

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una **Concessione Edilizia N° [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95 n. [REDACTED]** per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva **Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED] (cfr. Allegato 07).**

**SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo) €.**  
**0,00.**

4.3.2. ***Conformità catastale:*** la planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi (cfr. Allegato 05).

**SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €.** **0,00.**



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non documentabili*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuale proprietario:**

██████████ proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 17.02.1997 Pubblico Ufficiale NOT. M. ANGLANA Sede LECCE (LE) Repertorio ██████████ - COMPRAVENDITA Voltura ██████████/1997 in atti dal 21/05/1997 (cfr. Allegato 03)

**Precedente proprietario:**

**6.2 Precedente proprietario:**

██████████ (cfr. Allegato 03).

7. **PRATICHE EDILIZIE:** L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla **Concessione Edilizia N° ██████████/95 protocollo N. ██████████/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ██████████ del 29/07/95 n° ██████████**. Agibilità n° ██████████ Protocollo n° ██████████ (cfr. Allegato 07).

**DESCRIZIONE GARAGE DI CUI AL PUNTO A**

Come già brevemente descritto al punto A, il Lotto 003 è costituito da un garage al piano interrato, meglio identificato negli allegati fotografici, composto da un unico vano di dimensione rettangolare. Al garage al piano interrato si accede da via Lupiae al n. 44/G. Una rampa, comune ad altra proprietà, permette di scendere al livello interrato dove vi sono tre vani boxe, un sotto negozio (LOTTO 002), vani tecnici ed un vano scala di collegamento con il piano terra.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato catastalmente dal sub 6, è il terzo a destra scendendo dalla rampa e percorrendo lo spazio di manovra. **Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il bene oggetto di pignoramento risulta non essere utilizzato. Inoltre, sono evidenti diffusi fenomeni di muffe sia sulle murature, sia sul pavimento. La presenza di muffe e umidità di risalita è presente anche sulla pavimentazione esterna al box, ovvero su tutta l'area di manovra (cfr. Documentazione grafica e fotografica).**

L'immobile risulta in uno scarso stato di conservazione, le condizioni di manutenzione sono insufficienti, pertanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio piano.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	intonaco interno del tipo civile a tre strati tinteggiato;
<i>Portone di ingresso (componente ed.):</i>	<b>tipologia:</b> saracinesca basculante, <b>materiale</b> acciaio zincato
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	<b>tipologia:</b> piastrelle in cemento carrabile <b>materiale:</b> cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	intonaco interno del tipo civile a tre strati tinteggiato;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Telefonico e Tv (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

METODO SINTETICO COMPARATIVO

**8.2. Fonti di informazione**

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna



Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LECCE.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Bene Immobiliare	Sup.lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000)
Garage	25.00 mq	€. 12.750,00	€.12.750,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 12.750,00</b>	<b>€. 12.750,00</b>

### 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:	<b>€. 1.912,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):	<b>Nessuna</b>
Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria:	<b>€. 5.000,00</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 5.837,50</b>
--	--------------------

Lecce, 14 Dicembre 2023

CTU  
Arch. Carolina Bozzi Colonna

