
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000119/17

Giudice Dr. Sergio Memmo

ELABORATO PERITALE
N. 13/13

Tecnico incaricato: Arch. Annalisa Longobardi
Iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Lecce al N. 1266
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 205**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D101 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su area di pertinenza della piscina. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 48 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54 e sub 25

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: **€1.116,00**

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: **€1.549,91**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con un contatore di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.54 e 53;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "V" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n. 60 Pratica Edilizia 29/05 Prot. n. 2099/2005 per lavori di Varianti ai lotti (Cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di "sala colazione") intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 29/07/2005 La variante non è mai stata eseguita

Descrizione Appartamento D101 di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D101 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su area di pertinenza della piscina. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 48 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54 e sub 25. L'edificio è stato costruito nel 2004. L'unità immobiliare è identificata con il numero D 101 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonchè alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

[REDACTED] chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17

Sup. reale netta

51,30

42,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone. Note: Controsoffitto in cartongesso
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: anta singola a battente nel bagno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.
- Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un contatore di gas, che servono l'intero blocco "D1" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D101

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€1.000,00	€45.200,00
Superficie lorda veranda	5,97	€1.000,00	€5.973,00
	51,17		€51.173,00

- Valore corpo:	€51.173,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€51.173,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€51.173,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d101	63,3	€51.173,00	€51.173,00

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:	€7.675,95
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:

€43.497,05

Relazione lotto 205 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-205

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 206**

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

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D102 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54 e sub 28

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: **€1.116,00**

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: **€1.918,77**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con un contatore di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.54 e 53;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "V" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n. 60 Pratica Edilizia 29/05 Prot. n. 2099/2005 per lavori di Varianti ai lotti (Cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di "sala colazione") intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 29/07/2005 La variante non è mai stata eseguita

Descrizione **Appartamento D102** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D102 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54 e sub 28

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 102 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17
	Sup. reale netta	51,30		42,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Note: anta singola a battente nel bagno
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un contatore di gas, che servono l'intero blocco "D1" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D102

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€1.000,00	€45.200,00
Superficie lorda veranda	5,97	€1.000,00	€5.973,00
	51,17		€51.173,00

- Valore corpo:	€51.173,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€51.173,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€51.173,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d102	63,3	€51.173,00	€51.173,00

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:	€7.675,95
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:	€43.497,05
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 207**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D103 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su area di pertinenza della piscina. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 25, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 48 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54, sub 26 e sub 24

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: €1.116,00

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: €1.152,56

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con un contatore di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.54 e 53;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "V" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (dal 03/03/1995 denominata [redacted] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n. 60 Pratica Edilizia 29/05 Prot. n. 2099/2005 per lavori di Varianti ai lotti (Cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di "sala colazione") intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 29/07/2005 La variante non è mai stata eseguita

Descrizione **Appartamento D103** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D103 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su area di pertinenza della piscina. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 25, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 48 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54, sub 26 e sub 24

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 103 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,50	0,33	4,46
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	43,60	1,00	43,60
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	17,50	0,33	5,78
	Sup. reale lorda	61,10		49,37
	Sup. reale netta	51,00		41,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un contatore di gas, che servono l'intero blocco "D1" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Ventilazione:** tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente a: nel bagno cieco.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi**D. Appartamento D103**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	43,60	€1.000,00	€43.600,00
Superficie lorda veranda	5,78	€1.000,00	€5.775,00
	49,37		€49.375,00

- Valore corpo:	€49.375,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€49.375,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€49.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d103	61,1	€49.375,00	€49.375,00

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:	€7.406,25
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:	€41.968,75
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 208**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D104 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 28, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54, sub 27 e sub 29

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 1+1 per l'importo di €5280 annui, stipulato in data 30/06/2016 con scadenza in 30/06/2017. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

SRL a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: **€1.116,00**

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: **€1.294,78**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con un contatore di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.54 e 53;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "V" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (dal 03/03/1995 denominata [redacted]) proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n. 60 Pratica Edilizia 29/05 Prot. n. 2099/2005 per lavori di Varianti ai lotti (Cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di "sala colazione") intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 29/07/2005 La variante non è mai stata eseguita

Descrizione Appartamento D104 di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D104 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 28, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 54, sub 27 e sub 29

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 104 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,50	0,33	4,46
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	43,60	1,00	43,60
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	17,50	0,33	5,78
	Sup. reale lorda	61,10		49,37
	Sup. reale netta	51,00		41,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un contatore di gas, che servono l'intero blocco "D1" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Ventilazione:** tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente a: nel bagno cieco.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D104

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	43,60	€1.000,00	€43.600,00
Superficie lorda veranda	5,78	€1.000,00	€5.775,00
	49,37		€49.375,00

- Valore corpo:	€49.375,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€49.375,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€49.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d104	61,1	€49.375,00	€49.375,00

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:	€7.406,25
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:	€41.968,75
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 209**

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

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D502 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.la 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.la 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.la 1049 sub 50, sub 51 e sub 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza di un preliminare di compravendita

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: **€1.116,00**

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: **€1.276,65**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas, supportate da quattro impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.51 e 50;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

██████████ proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ (dal 03/03/1995 denominata ██████████) proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione **Appartamento D502** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D502 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.la 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.la 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
 foglio 8 mappale 1049 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, superficie catastale
 Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.
 Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 51 e sub 8
 L'edificio è stato costruito nel 2004.
 L'unità immobiliare è identificata con il numero D 502 di interno, ha un'altezza
 interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonchè alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - DF 0 (H + H1) x 0,5. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

[REDACTED] chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17

Sup. reale netta

51,30

42,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone. Note: Controsoffitto in cartongesso
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: anta singola a battente nel bagno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.
- Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "D5" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Energia solare:* tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: i quattro impianti supportano le quattro caldaie a gas

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D502

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€1.000,00	€45.200,00
Superficie lorda veranda	5,97	€1.000,00	€5.973,00
	51,17		€51.173,00

- Valore corpo:	€51.173,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€51.173,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€51.173,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d502	63,3	€51.173,00	€51.173,00

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:	€7.675,95
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:

€43.497,05

Relazione lotto 209 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-209

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 210**

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

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D504 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 7 e sub 9

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: €1.116,00

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: €1.580,60

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas, supportate da quattro impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.51 e 50;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (dal 03/03/1995 denominata [redacted] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n.38 Pratica Edilizia 42/08 Prot. 3496/08 per lavori di Cambio di destinazione d'uso di nr. 4 alloggi residenziali in uffici da realizzare nel lotto n.15 del blocco 3 intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 30/04/2008 L'immobile di fatto è utilizzato come civile abitazione.

Descrizione **Appartamento D504** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D504 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 7 e sub 9

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 504 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,50	0,33	4,46
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	43,60	1,00	43,60
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	17,50	0,33	5,78
	Sup. reale lorda	61,10		49,37
	Sup. reale netta	51,00		41,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "D5" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: nel bagno cieco.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: i quattro impianti supportano le quattro caldaie a gas

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D504

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	43,60	€1.000,00	€43.600,00
Superficie lorda veranda	5,78	€1.000,00	€5.775,00
	49,37		€49.375,00

- Valore corpo:	€49.375,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€49.375,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€49.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d504	61,1	€49.375,00	€49.375,00

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:	€7.406,25
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:	€41.968,75
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 211**

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

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D506 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 8 mappale 1049 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 8 e sub 10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ()

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di

contro , a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

contro

a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA contro

a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: €1.116,00

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: €1.054,47

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas, supportate da quattro impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.51 e 50;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (dal 03/03/1995 denominata [redacted] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n.38 Pratica Edilizia 42/08 Prot. 3496/08 per lavori di Cambio di destinazione d'uso di nr. 4 alloggi residenziali in uffici da realizzare nel lotto n.15 del blocco 3 intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 30/04/2008 L'immobile di fatto è utilizzato come civile abitazione

Descrizione **Appartamento D506** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D506 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 8 e sub 10

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 506 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,50	0,33	4,46
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	43,60	1,00	43,60
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	17,50	0,33	5,78
	Sup. reale lorda	61,10		49,37
	Sup. reale netta	51,00		41,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "D5" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Ventilazione:* tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente a: nel bagno cieco.
- Energia solare:* tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: i quattro impianti supportano le quattro caldaie a gas

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D506

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	43,60	€1.000,00	€43.600,00
Superficie lorda veranda	5,78	€1.000,00	€5.775,00
	49,37		€49.375,00

- Valore corpo:	€49.375,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€49.375,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€49.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d506	61,1	€49.375,00	€49.375,00

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:	€7.406,25
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:	€41.968,75
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 212**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D508 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso tramezzato con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 9 e sub 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne e di prospetto regolarizzabili mediante variazione DOCFA
versamenti: €50,00
spese tecnico: €500,00
Oneri totali: €550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€1.116,00**

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: **€1.951,17**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas, supportate da quattro impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.51 e 50;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038 [REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n.38 Pratica Edilizia 42/08 Prot. 3496/08 per lavori di Cambio di destinazione d'uso di nr. 4 alloggi residenziali in uffici da realizzare nel lotto n.15 del blocco 3 intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 30/04/2008

P.E. n. Permesso di Costruire n.68 Pratica Edilizia 122/11 Prot. 9159/11 per lavori di Variazioni interne e lievi modifiche di prospetto in alcuni alloggi del lotto n.1 e n.2 e del lotto n.14 e n.15 intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 09/07/2012

Descrizione Appartamento D508 di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D508 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso tramezzato con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **61,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 47 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50, sub 9 e sub 11

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 508 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,00	1,00	33,00
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,50	0,33	4,46
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	43,60	1,00	43,60
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	17,50	0,33	5,78
	Sup. reale lorda	61,10		49,37
	Sup. reale netta	50,50		41,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "D5" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Energia solare:</i>	Riferito limitatamente a: nel bagno cieco. tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: i quattro impianti supportano le quattro caldaie a gas

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D508

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, l'ulteriore distribuzione interna con separata finestrata, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.100,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.100,00	€0,00
bagno	0,00	€1.100,00	€0,00
veranda	0,00	€1.100,00	€0,00
Superficie lorda coperta	43,60	€1.100,00	€47.960,00
Superficie lorda veranda	5,78	€1.100,00	€6.352,50
	49,37		€54.312,50

- Valore corpo:	€54.312,50
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€54.312,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€54.312,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d508	61,1	€54.312,50	€54.312,50

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:	€8.146,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€550,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€46.165,62
--	-------------------

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:

€45.615,62

Relazione lotto 212 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-212

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 213**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D510 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso tramezzato con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 48 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50 e sub 10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne e di prospetto regolarizzabili mediante variazione DOCFA
versamenti: €50,00
spese tecnico: €500,00
Oneri totali: €550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€1.116,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€1.993,06**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas, supportate da quattro impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.51 e 50;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.112 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038 [REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n.68 Pratica Edilizia 122/11 Prot. 9159/11 per lavori di Variazioni interne e lievi modifiche di prospetto in alcuni alloggi del lotto n.1 e n.2 e del lotto n.14 e n.15 intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 09/07/2012

Descrizione **Appartamento D510** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento D510 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da un locale pluriuso tramezzato con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Dante". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile, riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287, situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 48 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 50 e sub 10

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D 510 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale "

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,00	1,00	33,00
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17
	Sup. reale netta	50,80		41,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati D1, D3 e D5 posizionato davanti al corpo "D5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "D". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "D5" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Energia solare:** tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: i quattro impianti supportano le quattro caldaie a gas

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Appartamento D510

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, l'ulteriore distribuzione interna con separata finestrata, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.100,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.100,00	€0,00
bagno	0,00	€1.100,00	€0,00
veranda	0,00	€1.100,00	€0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€1.100,00	€49.720,00
Superficie lorda veranda	5,97	€1.100,00	€6.570,30
	51,17		€56.290,30

- Valore corpo:	€56.290,30
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€56.290,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€56.290,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento d510	63,3	€56.290,30	€56.290,30

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:	€8.443,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€550,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€47.846,76
--	-------------------

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:

€47.296,76

Relazione lotto 213 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-213

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 214**

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

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco D1 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scala comune al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "D1" che comprende dieci unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante", costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **498**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 8 mappale 1049 subalterno 48, categoria lastricato solare, composto da vani 498 m², posto al piano 1.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 53

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono
limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti
sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta
macchia mediterranea, boschi e campagne
salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni
storiche presenti sono: Acaya (città fortificata)
Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di
mutuo a favore di [redacted]

[redacted] **contro** [redacted], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai
nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
di **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER**

AZIONI, contro [redacted], con atto in data 12/05/2016 ai nn.
14095/1814

importo ipoteca: 120.000,00

importo capitale: 60.355,64

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
di **CONDOMINIO DANTE, contro** [redacted], con atto in

data 27/07/2016 ai nn. 22824/2933

importo ipoteca: 40.000,00

importo capitale: 25.722,30

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
di **CONDOMINIO VERDI, contro** [redacted], con atto in data

11/08/2016 ai nn. 25647/3154

importo ipoteca: 218.657,30

importo capitale: 109.328,65

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Condominio Verdi contro [REDACTED] con atto trascritto a Lecce in data 20/10/2016 ai nn. 32697/25250

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.225 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D"; - spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287; - impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038 [REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione Area solare sul blocco D1 di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco D1 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 15, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scala comune al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "D1" che comprende dieci unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante", costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **498**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 48, categoria lastricato solare, composto da vani 498 m², posto al piano 1.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 53

L'edificio è stato costruito nel 2004.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicenza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie srea solare su D1	Sup. reale netta	490,00	1,00	490,00
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	498,00	1,00	498,00
	Sup. reale lorda	498,00		498,00
	Sup. reale netta	490,00		490,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: l'alimentazione elettrica arriva dai contatori a servizio dei blocchi denominati "D" posizionati davanti ai corpi "D5" e "D6" .

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Area solare sul blocco D1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il costruttore dell'intero complesso edilizio ha individuato catastalmente l'area solare con un subalterno a parte, costituendo un diritto reale sul bene. La convenzione stipulata tra committenza e Comune attualmente non permette la sopraelevazione del piano terra esistente quindi non possiede una potenzialità edificatoria. Inoltre l'area solare è rivestita da una guaina impermeabile non calpestabile e qualsiasi utilizzo se ne volesse fare comporterebbe una rivisitazione della impermeabilizzazione in accordo con i proprietari degli appartamenti sottostanti. Pertanto il valore più probabile da attribuire alla stessa può considerarsi pari a €50,00 al metro quadro.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie srea solare su D1	0,00	€50,00	€0,00
Superficie lorda coperta	498,00	€50,00	€24.900,00
	498,00		€24.900,00

- Valore corpo: **€24.900,00**
 - Valore accessori: **€0,00**
 - Valore complessivo intero: **€24.900,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€24.900,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	area solare sul blocco d1	498	€24.900,00	€24.900,00

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: **€3.735,00**

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: **€21.165,00**

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 215**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco D2 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 14, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scale comuni al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "D2" che comprende dieci unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **498**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 103, categoria lastricato solare, composto da vani 498 m², posto al piano 1.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 108

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono
 limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti
 sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta
 macchia mediterranea, boschi e campagne
 salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni
 storiche presenti sono: Acaya (città fortificata)
 Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di
 mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai
 nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
 di **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER**

AZIONI, contro [REDACTED], con atto in data 12/05/2016 ai nn.
 14095/1814

importo ipoteca: 120.000,00

importo capitale: 60.355,64

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
 di **CONDominio DANTE, contro** [REDACTED], con atto in

data 27/07/2016 ai nn. 22824/2933

importo ipoteca: 40.000,00

importo capitale: 25.722,30

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
 di **CONDominio VERDI, contro** [REDACTED], con atto in data

11/08/2016 ai nn. 25647/3154

importo ipoteca: 218.657,30

importo capitale: 109.328,65

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Condominio Verdi contro [REDACTED] con atto trascritto a Lecce in data 20/10/2016 ai nn. 32697/25250

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "D" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.225 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "D"; - spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287; - impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038 [REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione Area solare sul blocco D2 di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco D2 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 14, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scale comuni al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "D2" che comprende dieci unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Dante" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "D". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati D1, D2, D3, D4, D5 e D6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 112 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **498**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 103, categoria lastricato solare, composto da vani 498 m², posto al piano 1.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 108

L'edificio è stato costruito nel 2004.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicenza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie area solare su D2	Sup. reale netta	490,00	1,00	490,00
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	498,00	1,00	498,00
	Sup. reale lorda	498,00		498,00
	Sup. reale netta	490,00		490,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: l'alimentazione elettrica arriva dai contatori a servizio dei blocchi denominati "D" posizionati davanti ai corpi "D5" e "D6" .

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

D. Area solare sul blocco D2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il costruttore dell'intero complesso edilizio ha individuato catastalmente l'area solare con un subalterno a parte, costituendo un diritto reale sul bene. La convenzione stipulata tra committenza e Comune attualmente non permette la sopraelevazione del piano terra esistente quindi non possiede una potenzialità edificatoria. Inoltre l'area solare è rivestita da una guaina impermeabile non calpestabile e qualsiasi utilizzo se ne volesse fare comporterebbe una rivisitazione della impermeabilizzazione in accordo con i proprietari degli appartamenti sottostanti. Pertanto il valore più probabile da attribuire alla stessa può considerarsi pari a €50,00 al metro quadro.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie area solare su D2	0,00	€50,00	€0,00
Superficie lorda coperta	498,00	€50,00	€24.900,00
	498,00		€24.900,00

- Valore corpo: **€24.900,00**
 - Valore accessori: **€0,00**
 - Valore complessivo intero: **€24.900,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€24.900,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	area solare sul blocco d2	498	€24.900,00	€24.900,00

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: **€3.735,00**

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: **€21.165,00**

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 216**

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

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M102 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 303, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 107 e sub 61

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ()

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza di un preliminare di compravendita

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: elaborato planimetrico con vecchio n. subalterno (60), regolarizzabili mediante Variazione DOCFA e aggiornamento elaborato planimetrico.
versamenti: €50,00
spese tecnico: €500,00
Oneri totali: €550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€1.020,00**

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: **€6.847,08**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con un contatore di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1047 rispettivamente sub.107 e 108;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038 [REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione **Appartamento M102** di cui al punto **M**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M102 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 303, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 107 e sub 61

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero M 102 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17
	Sup. reale netta	51,30		42,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Note: anta singola a battente nel bagno
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati M1, M3 e M5 posizionato davanti al corpo "M5" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "M". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un contatore di gas, che servono l'intero blocco "M1" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

M.Appartamento M102

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€1.000,00	€45.200,00
Superficie lorda veranda	5,97	€1.000,00	€5.973,00
	51,17		€51.173,00

- Valore corpo:	€51.173,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€51.173,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€51.173,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	appartamento m102	63,3	€51.173,00	€51.173,00

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:	€7.675,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€550,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€43.497,05
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:	€42.947,05

Relazione lotto 216 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-216

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 217**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M302 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 70, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 108, sub 109 e sub 71

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona:	periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ()

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di

contro , a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

contro

a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA contro

a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: €1.020,00

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: €5.997,44

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1047 rispettivamente sub.108,109 e 110;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. Permesso di Costruire n.68 Pratica Edilizia 122/11 Prot. 9159/11 per lavori di Variazioni interne e lievi modifiche di prospetto in alcuni alloggi del lotto n.1 e n.2 e del lotto n.14 e n.15 intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Permesso di Costruire rilasciata in data 09/07/2012

Descrizione Appartamento M302 di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M302 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un locale pluriuso con angolo cottura, bagno, ingresso e veranda a livello con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre nove unità immobiliari a piano terra, otto a piano primo, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.la 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.la 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 70, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 49 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 89,09. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 108, sub 109 e sub 71. L'edificio è stato costruito nel 2004. L'unità immobiliare è identificata con il numero M 302 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonchè alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - DF 0 (H + H1) x 0,5. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

[REDACTED] chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone. Note: Controsoffitto in cartongesso
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: anta singola a battente nel bagno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati, condizioni: buone. Note: con problemi di condensa in corrispondenza del balcone superiore
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati M1, M3 e M5 posizionato dietro al corpo "M3" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "M". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.
- Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "M3" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

M.Appartamento M302

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.000,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€1.000,00	€0,00
bagno	0,00	€1.000,00	€0,00
veranda	0,00	€1.000,00	€0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€1.000,00	€45.200,00
Superficie lorda veranda	5,97	€1.000,00	€5.973,00
	51,17		€51.173,00

- Valore corpo:	€51.173,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€51.173,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€51.173,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	appartamento m302	63,3	€51.173,00	€51.173,00

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:	€7.675,95
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:

€43.497,05

Relazione lotto 217 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-217

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 218**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M321 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un ingresso con angolo cottura, un vano soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un balcone con affaccio su area a verde condominiale. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre sette unità immobiliari a piano primo, dieci a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.la 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.la 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 98, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 52 m², composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 124,72.

Coerenze: confina con Fg 8 p.la 1047 sub 108, sub 113 e sub 97

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ()

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza di un preliminare di compravendita

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: €1.140,00

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: €6.885,24

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1047 rispettivamente sub.108,113 e 110;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] (dal 03/03/1995 denominata [redacted] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[redacted] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione Appartamento M321 di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M321 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un ingresso con angolo cottura, un vano soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un balcone con affaccio su area a verde condominiale. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre sette unità immobiliari a piano primo, dieci a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 98, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 52 m², composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 124,72. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 108, sub 113 e sub 97

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero M 321 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonchè alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - DF 0 (H + H1) x 0,5. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso con angolo cottura	Sup. reale netta	8,70	1,00	8,70
Soggiorno	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
Letto	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
Bagno	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Balcone	Sup. reale netta	14,60	0,33	4,82
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	48,20	1,00	48,20
Superficie lorda balcone	Sup. reale lorda	17,20	0,33	5,68
	Sup. reale lorda	65,40		53,88
	Sup. reale netta	54,40		44,62

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a.,
condizioni: buone.

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
Note: Controsoffitto in cartongesso
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Note: anta singola a battente nel bagno
- Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
Note: con problemi di condensa in corrispondenza del balcone superiore
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati M1, M3 e M5 posizionato dietro al corpo "M3" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "M". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.
- Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "M3" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

M.Appartamento M321

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, la distribuzione interna in più vani utili, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.200,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso con angolo cottura	0,00	€1.200,00	€0,00
Soggiorno	0,00	€1.200,00	€0,00
Letto	0,00	€1.200,00	€0,00
Bagno	0,00	€1.200,00	€0,00
Balcone	0,00	€1.200,00	€0,00
Superficie lorda coperta	48,20	€1.200,00	€57.840,00
Superficie lorda balcone	5,68	€1.200,00	€6.811,20
	53,88		€64.651,20

- Valore corpo:	€64.651,20
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€64.651,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€64.651,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	appartamento m321	65,4	€64.651,20	€64.651,20

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:

€9.697,68

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:

€54.953,52

Relazione lotto 218 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-218

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 219**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M322 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un ingresso con angolo cottura, un vano soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un balcone con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre sette unità immobiliari a piano primo, dieci a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.la 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.la 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 91, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 52 m², composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 124,72.

Coerenze: confina con Fg 8 p.la 1047 sub 108, sub 113 e sub 92

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza di un preliminare di compravendita

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: modifiche interne (tramezzo ingresso eliminato) regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36 del Dpr 380/2001

sanzione amministrativa: €516,00

spese tecnico: €1.800,00

diritti di segreteria: €25,00

Oneri totali: €2.341,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne regolarizzabili mediante variazione DOCFA

versamenti: €50,00

spese tecnico: €500,00

Oneri totali: €550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€1.140,00**

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: **€2101,22**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1047 rispettivamente sub.108,113 e 110;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ (dal 03/03/1995 denominata ██████████) proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

██████████ proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a ██████████

██████████ in qualità di Amministratore Unico della società ██████████. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a ██████████ in qualità di Amministratore Unico della società ██████████. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione **Appartamento M322** di cui al punto **M**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M322 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un ingresso con angolo cottura, un vano soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un balcone con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre sette unità immobiliari a piano primo, dieci a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 91, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 52 m², composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 124,72. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 108, sub 113 e sub 92

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero M 322 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso con angolo cottura	Sup. reale netta	8,90	1,00	8,90
Soggiorno	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
Letto	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
Bagno	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Balcone	Sup. reale netta	14,60	0,33	4,82
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	48,20	1,00	48,20
Superficie lorda balcone	Sup. reale lorda	17,20	0,33	5,68
	Sup. reale lorda	65,40		53,88
	Sup. reale netta	54,60		44,82

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Note: anta singola a battente nel bagno
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: parquet incollato, condizioni: ottime.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
Note: con problemi di condensa in corrispondenza del balcone superiore
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: in bagno.
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati M1, M3 e M5 posizionato dietro al corpo "M3" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "M". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "M3" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

M.Appartamento M322

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, la distribuzione interna in più vani utili, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.200,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso con angolo cottura	0,00	€1.200,00	€0,00
Soggiorno	0,00	€1.200,00	€0,00
Letto	0,00	€1.200,00	€0,00
Bagno	0,00	€1.200,00	€0,00
Balcone	0,00	€1.200,00	€0,00
Superficie lorda coperta	48,20	€1.200,00	€57.840,00
Superficie lorda balcone	5,68	€1.200,00	€6.811,20
	53,88		€64.651,20

- Valore corpo:	€64.651,20
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€64.651,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€64.651,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	appartamento m322	65,4	€64.651,20	€64.651,20

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:	€9.697,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€2.891,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€54.953,52
--	-------------------

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:

€52.062,52

Relazione lotto 219 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-219

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 220**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M324 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un ingresso con angolo cottura, un vano soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un balcone con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre sette unità immobiliari a piano primo, dieci a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.la 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.la 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,7**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 92, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 51 m², composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 124,72.

Coerenze: confina con Fg 8 p.la 1047 sub 113, sub 91 e sub 93

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona:	periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ()

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza di un preliminare di compravendita

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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: €1.140,00

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: €913,30

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto elettrico collegato a contatore di sottrazione posto all'interno del corridoio comune;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da quattro caldaie murali, con due contatori di gas;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1047 rispettivamente sub.108,113 e 110;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M";

- tutte le spese per il consumo di gas, acqua ed energia comune sono attribuite al singolo appartamento in base ai millesimi condominiali;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione **Appartamento M324** di cui al punto **M**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento M324 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da un ingresso con angolo cottura, un vano soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un balcone con affaccio su "via Michelangelo Buonarroti". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre sette unità immobiliari a piano primo, dieci a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,7**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 92, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 51 m², composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 124,72. Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 113, sub 91 e sub 93 L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero M 324 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonchè alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso con angolo cottura	Sup. reale netta	8,70	1,00	8,70
Soggiorno	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
Letto	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
Bagno	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Balcone	Sup. reale netta	14,50	0,33	4,79
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
Superficie lorda balcone	Sup. reale lorda	16,70	0,33	5,51
	Sup. reale lorda	63,70		52,51
	Sup. reale netta	54,30		44,58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
Note: Controsoffitto in cartongesso
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonacati, condizioni: buone.
Note: con problemi di condensa in corrispondenza del balcone superiore
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'alimentazione elettrica arriva da un unico contatore a servizio dei blocchi denominati M1, M3 e M5 posizionato dietro al corpo "M3" a mezzo di un contatore di sottrazione posizionato nel corridoio comune del blocco.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "M". Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: l'impianto è collegato a quattro caldaie murali, alimentate da due contatori di gas, che servono l'intero blocco "M3" ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori
- Gas:** tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Antenna collettiva:** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Ventilazione:** tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente a: nel bagno cieco.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi**M.Appartamento M324**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI individua come valori di mercato massimi per le abitazioni civili 1.150,00 €/mq e per Ville e Villini 1.200,00 €/mq. Considerando le finiture, le dimensioni, la distribuzione interna in più vani utili, lo stato di conservazione, il contesto in cui l'immobile è inserito, la posizione geografica e la facilità di raggiungimento del capoluogo di provincia ed i valori di compravendita di immobili simili (comprendenti anche la mobilia) all'interno del Residence, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €1.200,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso con angolo cottura	0,00	€1.200,00	€0,00
Soggiorno	0,00	€1.200,00	€0,00
Letto	0,00	€1.200,00	€0,00
Bagno	0,00	€1.200,00	€0,00
Balcone	0,00	€1.200,00	€0,00
Superficie lorda coperta	47,00	€1.200,00	€56.400,00
Superficie lorda balcone	5,51	€1.200,00	€6.613,20
	52,51		€63.013,20

- Valore corpo:	€63.013,20
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€63.013,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€63.013,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	appartamento m324	63,7	€63.013,20	€63.013,20

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:	€9.451,98
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:	€53.561,22
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 221**

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

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco M1 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scala comune al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "M1" che comprende dieci unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **498** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 90, categoria lastricato solare, composto da vani 498 m², posto al piano 1.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 108

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono
limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti
sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta
macchia mediterranea, boschi e campagne
salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni
storiche presenti sono: Acaya (città fortificata)
Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di
mutuo a favore di [redacted]

[redacted] **contro** [redacted], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005
ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a
favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER
AZIONI, contro** [redacted], con atto in data 12/05/2016 ai nn.
14095/1814

importo ipoteca: 120.000,00

importo capitale: 60.355,64

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a
favore di **CONDOMINIO DANTE, contro** [redacted], con
atto in data 27/07/2016 ai nn. 22824/2933

importo ipoteca: 40.000,00

importo capitale: 25.722,30

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a
favore di **CONDOMINIO VERDI, contro** [redacted], con atto
in data 11/08/2016 ai nn. 25647/3154

importo ipoteca: 218.657,30

importo capitale: 109.328,65

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M"; - spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287; - impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

[REDACTED] proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED].

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione Area solare sul blocco M1 di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco M1 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 2, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scala comune al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "M1" che comprende dieci unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M".

L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **498**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
 foglio 8 mappale 1047 subalterno 90, categoria lastricato solare, composto da vani
 498 m², posto al piano 1.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 108

L'edificio è stato costruito nel 2004.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

[REDACTED] chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie srea solare su M1	Sup. reale netta	490,00	1,00	490,00
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	498,00	1,00	498,00
	Sup. reale lorda	498,00		498,00
	Sup. reale netta	490,00		490,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone. Note: Controsoffitto in cartongesso
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'alimentazione elettrica arriva dai contatori a servizio dei blocchi denominati "M" posizionati dietro ai corpi "M3" e "M4" .

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

M.Area solare sul blocco M1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il costruttore dell'intero complesso edilizio ha individuato catastalmente l'area solare con un subalterno a parte, costituendo un diritto reale sul bene. La convenzione stipulata tra committenza e Comune attualmente non permette la sopraelevazione del piano terra esistente quindi non possiede una potenzialità edificatoria. Inoltre l'area solare è rivestita da una guaina impermeabile non calpestabile e qualsiasi utilizzo se ne volesse fare comporterebbe una rivisitazione della impermeabilizzazione in accordo con i proprietari degli appartamenti sottostanti. Pertanto il valore più probabile da attribuire alla stessa può considerarsi pari a €50,00 al metro quadro.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie srea solare su M1	0,00	€50,00	€0,00
Superficie lorda coperta	498,00	€50,00	€24.900,00
	498,00		€24.900,00

- Valore corpo:	€24.900,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€24.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€24.900,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	area solare sul blocco m1	498	€24.900,00	€24.900,00

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:	€3.735,00
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:	€21.165,00
--	-------------------

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 222**

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

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco M2 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso ne Lotto 1, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scala comune al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "M2" che comprende dodici unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M". L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **665** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1047 subalterno 35, categoria lastricato solare, composto da vani 665 m², posto al piano 1.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 53

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinante all'interno del paese

Caratteristiche zone residenziali i principali centri limitrofi sono
limitrofe: Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti
sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta
macchia mediterranea, boschi e campagne
salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni
storiche presenti sono: Acaya (città fortificata)
Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di
mutuo a favore di [redacted]

[redacted] **contro** [redacted], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005
ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a
favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER
AZIONI, contro** [redacted], con atto in data 12/05/2016 ai nn.
14095/1814

importo ipoteca: 120.000,00

importo capitale: 60.355,64

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a
favore di **CONDOMINIO DANTE, contro** [redacted], con
atto in data 27/07/2016 ai nn. 22824/2933

importo ipoteca: 40.000,00

importo capitale: 25.722,30

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a
favore di **CONDOMINIO VERDI, contro** [redacted], con atto
in data 11/08/2016 ai nn. 25647/3154

importo ipoteca: 218.657,30

importo capitale: 109.328,65

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Dotto. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "M" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.115 comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore di sottrazione derivato dal contatore generale dei blocchi "M"; - spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287; - impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED] proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a in qualità di Amministratore Unico della società .

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a in qualità di Amministratore Unico della società . Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

Descrizione Area solare sul blocco M2 di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area solare sul blocco M2 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso ne Lotto 1, è composto da uno spazio libero a piano primo pavimentato e ricoperto con guaina impermeabile bituminosa con accesso da scala comune al blocco sottostante. Si trova sul blocco edilizio "M2" che comprende dodici unità immobiliari a piano terra, denominato condominio "Michelangelo" costituito per tutti i blocchi distinti con la lettera "M".

L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati M1, M2, M3, M4, M5 e M6 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1047 sub 115 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **665**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
 foglio 8 mappale 1047 subalterno 35, categoria lastricato solare, composto da vani
 665 m², posto al piano 1.

Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1047 sub 53

L'edificio è stato costruito nel 2004.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

[REDACTED] chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie area solare su M2	Sup. reale netta	650,00	1,00	650,00
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	665,00	1,00	665,00
	Sup. reale lorda	665,00		665,00
	Sup. reale netta	650,00		650,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone. Note: Controsoffitto in cartongesso
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'alimentazione elettrica arriva dai contatori a servizio dei blocchi denominati "M" posizionati dietro ai corpi "M3" e "M4" .

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

M.Area solare sul blocco M2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il costruttore dell'intero complesso edilizio ha individuato catastalmente l'area solare con un subalterno a parte, costituendo un diritto reale sul bene. La convenzione stipulata tra committenza e Comune attualmente non permette la sopraelevazione del piano terra esistente quindi non possiede una potenzialità edificatoria. Inoltre l'area solare è rivestita da una guaina impermeabile non calpestabile e qualsiasi utilizzo se ne volesse fare comporterebbe una rivisitazione della impermeabilizzazione in accordo con i proprietari degli appartamenti sottostanti. Pertanto il valore più probabile da attribuire alla stessa può considerarsi pari a €50,00 al metro quadro.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie area solare su M2	0,00	€50,00	€0,00
Superficie lorda coperta	665,00	€50,00	€33.250,00
	665,00		€33.250,00

- Valore corpo:	€33.250,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€33.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€33.250,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	area solare sul blocco m2	665	€33.250,00	€33.250,00

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:	€4.987,50
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:	€28.262,50
--	-------------------

Relazione lotto 222 creata in data 22/02/2018
Codice documento: E067-17-000119-222

Assegno alle parti un termine di quindici giorni prima della data dell'udienza, per far pervenire alla sottoscritta eventuali note di osservazione all'elaborato peritale.

Il Perito
Arch. Annalisa Longobardi