Bene in Lecce (Le) – via Aniene, 9 – P. Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

FOGLIO 176 p.lla 454 Sub 3 – ctg C/3

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione laboratori per arti e mestieri, ovvero locali destinati ad attività artigianali, produttive o di trasformazione di semilavorati, sito nel Comune di Lecce, alla via Aniene n.9, con accesso da piano terra.
  L'immobile è così costituito: (All. 2 Rilievo planimetrico)
  Immobile con accesso indipendente dalla via Aniene n.9, di superficie catastale complessiva pari a mq. **314 mq** interamente coperta.
  L'immobile è composto da un grande ambiente di forma regolare "a L", con annessi un piccolo locale ad uso ufficio ed un servizio igienico con anti-bagno; gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 4,50 (laboratorio) e di m 2,15 (servizio igienico ed ufficio).
  Identificato in catasto: NCEU di Lecce
  intestato a:
  - ……..;
    C.F. ……., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

  Foglio 176, particella 454 Sub 3 Catasto dei Fabbricati Categoria C/3; classe 3; consistenza mq 247,00; Superficie catastale totale mq 314,00 - via Aniene n. SNC, Piano terra; rendita € 1.275,65.

- **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
  Caratteristiche zona: zona periferica nord.
  La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
  Principali collegamenti: collegata al resto del centro abitato.

- **STATO DI POSSESSO:**
  L'immobile è utilizzato dal proprietario per l'attività artigianale.

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
  .1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 03.11.1992 al 31.03.2026 si rilevano le seguenti formalità:

  TRASCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare ……. Registro Generale ……..Pubblico ufficiale …….. Repertorio …….. del 03/10/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 05/10/2006 - Registro Particolare ……

Registro Generale …… Pubblico ufficiale …….
Repertorio …… del ……
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. …….. di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data ……..
Cancellazione totale eseguita in data …… (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare ……. Registro Generale …… Pubblico ufficiale ……Repertorio …… del 14/03/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 02/05/2022 - Registro Particolare……
Registro Generale …….
Pubblico ufficiale …….
Repertorio …… del ……
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 16/12/2022 - Registro Particolare ……
Registro Generale …….
Pubblico ufficiale ……,……. Repertorio …….. del ……
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 13/11/2025 - Registro Particolare ……..
Registro Generale …….
Pubblico ufficiale ……
Repertorio …….. del ……..
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:/

.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:/

.4. Atti di asservimento urbanistico:/

.5. Altre limitazioni d'uso: /

.6. Iscrizioni/Trascrizioni

- *Dati relativi al titolo*

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 13/11/2025

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto …… ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data ……. al numero generale …….. e al numero particolare ……..
  a favore di: domicilio ipotecario eletto in ……., per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 10 anni
  a carico di:
  ……. nato a …… in data ……. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 176 Particella 454 Subalterno 3,

- **Ipoteca Della Riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo atto …… repertorio n. ……. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data …….. al numero generale …… e al numero particolare …….
  a favore di:
  ……. con sede in ……., domicilio ipotecario eletto in ……., per capitale di € 40.729,01 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 81.458,02
  a carico di:
  …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 176 Particella 454 Subalterno 3,

- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo atto ……. del …….. repertorio n. ……. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data …… al numero generale …….. e al numero particolare ……..
  a favore di:
  ……, per capitale di € 32.109,29 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 55.000,00
  a carico di:
  …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 176 Particella 454 Subalterno 3, NCT Foglio 46, Particella 524

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. …… e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data …….. al numero generale …….. e al numero particolare ……
  a favore di:
  ……, domicilio ipotecario eletto in Europa Cs Per …….
  …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio Particella 454 Subalterno 3.

.7. Pignoramenti:
.8. Altri oneri: /

- **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:**

.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Difformità riscontrate:
Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, difformità dal punto di vista plano-volumetrico.
.2. Conformità catastale:
Difformità riscontrate: il confronto tra le planimetrie catastali dell'immobile e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità nella superficie del lotto edificato e/o nella suddivisione degli spazi interni;

- **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione: €_____
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €_____
Spese condominiali: €_____

- **ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.1. Attuali proprietari
L'immobile appartiene a:
- …… nato a Lecce (LE) il ……;
  C.F. ……., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

.2. Precedenti proprietari – Provenienza ventennale
- …… nato a ……..il ……;
  C.F. ……., proprietà 1000/1000 fino al 03.10.2006

Atto del …… Pubblico Ufficiale ……. Repertorio n. …….. – COMPAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.28692 Reparto PI di Lecce in atti dal 09.10.2006

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/1985 n.6289/d01 rilasciata dal …….. in data 05/05/1994. Frazionamento di un immobile in due unità immobiliari; lievi modifiche interne
- DIA - …… del 10/11/1998;

Descrizione locale artigianale al piano terra di cui al punto A

FOGLIO 176 p.lla 454 Sub 3 – ctg C/3

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione laboratori per arti e mestieri, ovvero locali destinati ad attività artigianali, produttive o di trasformazione di semilavorati, sito nel Comune di Lecce, alla via Aniene n.9, con accesso da piano terra.

  L'immobile è così costituito:

  Immobile con accesso indipendente dalla via Aniene n.9, di superficie catastale complessiva pari a mq. **314 mq** interamente coperta.

  L'immobile è composto da un grande ambiente di forma regolare "a L", con annessi un piccolo locale ad uso ufficio ed un servizio igienico con anti-bagno; gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 4,50 (laboratorio) e di m 2,15 (servizio igienico ed ufficio).

  Identificato in catasto: NCEU di Lecce

  intestato a:

  - …….. nato a …… il ……..; C.F. ……., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

  Foglio 176, particella 454 Sub 3 Catasto dei Fabbricati Categoria C/3; classe 3; consistenza mq 247,00; Superficie catastale totale mq 314,00 - via Aniene n. SNC, Piano terra; rendita € 1275,65.

. **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):	materiale: telaio in c.a. con travi e pilastri e plinti condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: travetti precompressi; condizioni: buone.
Scale (struttura):	tipologia: non esistente

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia):	tipologia: serramento in ferro; condizioni discrete
Infissi esterni *(componente edilizia)*:	tipologia: ferro e vetro
Infissi interni *(componente edilizia)*:	tipologia: ferro e vetro
Pareti interne:	materiale: murature intonacate e tinteggiate; condizioni: necessità di ordinaria manutenzione.
Pareti esterne:	facciata esterna: intonacate e tinteggiate; condizioni: necessità di ordinaria manutenzione.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: pavimento in mattoni granigliati di cemento; condizioni: necessità di ordinaria manutenzione.
Rivestimento *(componente edilizia)*:	non esistente (locale artigianale) materiale ceramico (servizio igienico)

Impianti:

Antincendio (componente edilizia):	tipologia: non esistente
Ascensore (componente edilizia):	tipologia: non esistente

Citofonico (impianto):	tipologia: non esistente
Termico (impianto):	tipologia: non esistente
Elettrico (impianto):	tipologia: impianto sottotraccia e canalina esterna, tensione 220-380 condizioni: buone.
Fognatura (impianto):	tipologia: esistente.
Idrico (impianto):	tipologia: esistente

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**

  .1. Criterio di stima

  Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

  Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

  .2. Fonti di informazione

  Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Surbo, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

  .3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero	Valore Diritto
- Fg 176, p.lla 454 Sub 3 Sup. mq 247,00	€ 450,00	€ 111.150,00	€ 111.150,00
TOTALE			**€ 111.150,00**

.4. Adeguamenti e correzioni e 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.672,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€** _____
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€**_____
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti	**€** _____

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in conto tondo:	**€ 94.477,50**

Lecce, 2 aprile 2026

Si allegano:

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo planimetrico
3. Indagine catastale
4. Indagine urbanistica
5. Valori O.M.I.
6. Indagine ipotecaria
7. Verbale di sopralluogo

il perito

Ing. Mauro Pellè

MAURO
PELLE'
INGEGNERE
02.04.2026
12:22:41
GMT+02:00