

# TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scillieri Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E. riunita con l'Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*

\*\*\*\*\* (\*\*)

Nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*

\*\*\*\*\* (\*\*)

Nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*

\*\*\*\*\* (\*\*)

Nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto 1 .....	4
Descrizione .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Lotto 2 .....	18
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Dati Catastali .....	20
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Stima / Formazione lotti .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	35
Riserve e particolarità da segnalare .....	40
Riepilogo bando d'asta .....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E. ....	47
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.412,50</b> .....	47
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.125,03</b> .....	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	55
<b>Lotto 1 - Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T</b> .....	55
<b>Lotto 2 - Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T</b> .....	56



Con provvedimento del 25/07/2023, il sottoscritto Ing. Scillieri Stefano, con studio in Via Don Carlo Gnocchi, 6 - 73100 - Lecce (LE), email stefano.scillieri@scillieristudio.com, PEC stefano.scillieri@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste nel diritto di godimento turnario e perpetuo relativamente al seguente immobile:

- Appartamento bilocale sito nel complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", Otranto (LE), individuato dal numero di interno 19, posto al piano terra (Coord. Geografiche: 40.13 N - 18,27 E)

limitatamente ai mesi di:

- **Maggio, Giugno, Settembre, Ottobre - Lotto 1;**
- **Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio - Lotto 2.**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T.

## DESCRIZIONE

Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19.

Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di **Maggio, Giugno, Settembre e Ottobre**. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto, un piccolo vestibolo antistante l'ingresso ed uno scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta; l'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione.

I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, uno stabilimento balneare in spiaggia con servizio bar e ombrelloni. I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti dal regolamento condominiale (cfr. allegato 13) il quale, tra le altre disposizioni, stabilisce che:

art. 3.2\_ "*Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno, a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.*"

art. 3.3\_ "*Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.*"

art. 3.4\_ "*La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre il complesso residenziale, nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente imm modificabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.*"

art. 3.5\_ "*I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.*"

art. 4.1\_ "*Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.*"

art. 5.1\_ "*Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese*



saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G)."

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 80/100000)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \* \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\*)  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 80/100000)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*  
\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\*)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 80/100000)

La quota di diritto posta in vendita corrisponde alla quota cento millesimale di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* pari ad 80/100000 corrispondente alla metà dell'intera quota relativa all'unità immobiliare n. 19 del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", nel periodo di godimento turnario e perpetuo riferito ai mesi di Maggio, Giugno, Settembre ed Ottobre.

## CONFINI

A pagina 15 del regolamento della comunione (cfr. allegato 13/D) è riportata la planimetria del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" con individuazione di tutte le unità interne, tra le quali quella oggetto di stima individuata dal n. 19.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Tinello	15,83 mq	18,44 mq	1	18,44 mq	2,73 m	Terra
Bagno	3,64 mq	5,04 mq	1	5,04 mq	2,73 m	Terra
Letto 1	10,39 mq	12,35 mq	1	12,35 mq	2,73 m	Terra

Letto 2	10,39 mq	12,28 mq	1	12,28 mq	2,73 m	Terra
Vestibolo	0,73 mq	0,73 mq	0,3	0,22 mq	2,07 m	Terra
Scoperto	13,76 mq	15,98 mq	0,3	4,79 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,12 mq</b>		

## DATI CATASTALI

L'esecutato è titolare di una quota centomillesimale dell'intero complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" pertanto ad esso sono intestate, pro quota, tutte le unità immobiliari costituenti il complesso, di seguito in elenco:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	267	16		C6	1		14 mq	33,98 €		
	2	393	2		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	3		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	4		A3	2	3.5		216,91 €		
	2	393	5		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	6		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	7		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	8		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	9		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	10		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	11		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	12		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	13		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	394	4		A3	3	5		309,87 €		
	2	395	1		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	2		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	3		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	4		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	5		A3	3	6		371,85 €		

2	395	6	A3	3	6	371,85 €	
2	395	7	A3	3	6	371,85 €	
2	395	8	A3	3	6	371,85 €	
2	396	1	A3	3	5	309,87 €	
2	396	2	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	3	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	4	A3	3	4	247,9 €	
2	396	5	A3	3	5	309,87 €	
2	396	6	A3	3	4.5	278,89 €	
2	396	7	A3	3	2.5	154,94 €	
2	396	8	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	9	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	10	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	11	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	12	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	13	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	14	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	15	C2	2	101 mq	286,89 €	
2	396	16	D1			211,75 €	
2	397	1	A3	3	2	123,95 €	
2	397	2	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	3	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	4	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	5	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	6	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	7	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	8	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	9	A3	3	2	123,95 €	
2	397	10	C2	2	14 mq	39,77 €	
2	397	11	A3	3	2	123,95 €	



2	397	12		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	13		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	14		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	15		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	16		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	17		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	18		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	19		A3	3	2		123,95 €		
2	398	1		C2	2		14 mq	39,77 €		
2	398	2		A3	3	2		123,95 €		
2	398	3		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	4		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	5		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	6		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	7		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	8		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	9		A3	3	2		123,95 €		
2	398	10		A3	3	2		123,95 €		
2	398	11		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	12		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	13		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	14		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	15		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	16		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	17		A3	3	2		123,95 €		
2	399	1		A3	3	2		123,95 €		
2	399	2		A3	3	3.5		216,91 €		
2	399	3		A3	3	3.5		216,91 €		
2	399	4		A3	3	2		123,95 €		
2	399	5		C2	2		14 mq	39,77 €		



2	399	6	A3	3	2	123,95 €		
2	399	7	A3	3	3.5	216,91 €		
2	399	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	1	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	6	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	7	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	8	A3	3	2	123,95 €		
2	400	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	11	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	12	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	13	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	14	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	15	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	16	A3	3	2	123,95 €		
2	401	1	A3	3	2	123,95 €		
2	401	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	6	A3	3	2	123,95 €		
2	401	7	A3	3	2	123,95 €		
2	401	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	11	A3	3	3.5	216,91 €		



2	401	12	A3	3	2	123,95 €		
2	402	1	A3	3	2	123,95 €		
2	402	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	6	A3	3	2	123,95 €		
2	402	7	A3	3	2	123,95 €		
2	402	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	11	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	12	A3	3	2	123,95 €		
2	403	1	C2	2	14 mq	39,77 €		
2	403	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	6	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	7	A3	3	2	123,95 €		
2	403	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	11	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	12	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	13	A3	3	2	123,95 €		
2	404	1	A3	3	3.5	216,91 €		
2	404	2	C2	2	14 mq	39,77 €		
2	404	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	404	4	A3	3	3.5	216,91 €		



2	404	5		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	6		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	7		A3	3	2		123,95 €		
2	404	8		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	9		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	10		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	11		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	12		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	13		A3	3	2.5		154,94 €		
2	405	1		C1	1		734 mq	12168,45 €		
2	405	2		A3	3	6		371,85 €		
2	459			C3	2		23 mq	83,15 €		
2	267	1		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	2		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	3		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	4		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	5		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	6		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	7		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	8		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	9		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	10		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	11		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	12		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	13		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	14		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	17		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	18		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	19		C6	1		14 mq	33,98 €		



2	267	20	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	15	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	21	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	22	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	23	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	24	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	25	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	26	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	27	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	28	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	29	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	30	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	31	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	32	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	33	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	34	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	35	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	36	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	37	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	38	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	39	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	40	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	41	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	42	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	43	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	44	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	45	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	46	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	47	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	48	C6	1	14 mq	33,98 €		

Firmato Da: SCILLIERI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12e06b



2	267	49		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	50		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	51		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	52		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	53		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	54		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	55		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	56		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	57		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	58		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	59		C6	1	14	33,98 €		
2	267	60		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	61		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	62		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	63		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	64		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	65		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	66		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	67		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	68		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	69		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	70		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	71		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	72		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	73		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	74		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	75		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	76		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	394	5		A3	3	2.5	154,94 €		
2	394	6		A3	3	2.5	154,94 €		



2	394	7		A3	3	2.5		154,94 €		
2	394	8		A3	3	2.5		154,94 €		
2	394	9		A3	3	2.5		154,94 €		
2	394	10		A3	3	2.5		154,94 €		
2	396	17		D1				664 €		
2	393	1		C2	2		14 mq	39,77 €		
2	399	9		A3	3	2		123,95 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	731				Pascolo cespugliato	2	30125 mq	21,78 €	9,33 €	

### Corrispondenza catastale

Non essendo possibile ispezionare tutte le unità immobiliari del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", poiché il costo di tale operazione risulterebbe troppo elevato rispetto al valore della causa, le valutazioni in ordine alla regolarità catastale del bene riguardano la sola unità abitativa n. 19 il cui diritto di godimento turnario è oggetto di stima.

L'unità immobiliare individuata con il numero 19, sulla quale l'esecutato esercita il diritto di godimento turnario e perpetuo, è individuata in catasto dal foglio 2, pct. 402, sub. 2, la cui planimetria catastale in atti raffigura correttamente l'attuale stato dei luoghi.

Si precisa che la quota proprietaria dell'esecutato risulta errata: \*\*\*\*\* risulta intestataria di una quota di 190/100000 quando invece la quota di diritto dovrebbe essere di 80/100000 in virtù dell'atto di acquisto del 04 e 06/10/1983 con cui \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* acquistavano in comunione ordinaria la quota di 160/100000, corrispondente a 80/100000 a testa.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare n. 19, facente parte del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", si presenta in un buono stato di manutenzione. Gli infissi interni ed esterni, le rifiniture ed i rivestimenti interni sono in buone condizioni.

L'intero complesso residenziale, inoltre, si presenta in un buono stato di manutenzione sia per quel che riguarda i corpi di fabbrica che ospitano le unità immobiliari residenziali sia per quel che riguarda i fabbricati destinati all'uso comune (hall, piscina, stabilimento balneare).

Anche il verde comune si presente ben curato.

### PARTI COMUNI

Il complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", cui appartiene l'unità n. 19 oggetto di stima limitatamente al diritto di godimento turnario e perpetuo, è dotato delle seguenti strutture comuni:

- fabbricato c.d. "hall":

piano terra: appartamento guardiano, spogliatoio personale, locale alloggio personale, n. 2 gruppi igienici, uffici amministrazione, locale ricevimento;

piano primo: sala TV, sala giochi, sala condominio, sala gioco carte, terrazzo solarium;

- fabbricato blocco 6:

- locale cabina Enel, locale quadri e locale impianti.

E' inoltre presente una piscina per bambini a ridosso del fabbricato "hall" ed uno stabilimento balneare in spiaggia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: muratura;

Solaio: latero cementizi piani;

Copertura: piana;

Pareti esterne ed interne: muratura con finitura ad intonaco e pittura;

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica;

Porte interne: legno;

Infissi esterni: legno con vetro semplice e persiane (legno lato ingresso, plastica sul retro);

Gas: da serbatoio GPL per uso cucina;

ACS: da scaldacqua elettrico.

Impianto termico: termosifoni presenti ma l'impianto non è funzionante perché privo di generatore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato ha diritto ad occupare l'unità immobiliare individuata dal n. 19 del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" nel periodo: **Maggio, Giugno, Settembre, Ottobre.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Con atto per Notaio Marocco del 04 e 06/10/1983, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno acquistato, in comune ed in parti uguali tra loro, la quota di 160/100000 di comproprietà del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", corrispondente al godimento dell'unità n. 19 per il periodo di Maggio, Giugno, Settembre ed Ottobre.

Con successivo atto per Notaio Forte del 22/11/2000, \*\*\*\*\* ha ceduto alla Società \*\*\*\*\* la sua quota di 80/100000 (metà di 160/100000) del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", corrispondente al godimento dell'unità n. 19 per il periodo di Maggio, Giugno, Settembre ed Ottobre.

All'esito dei precedenti due atti di provenienza il periodo di godimento dell'unità 19 per il periodo Maggio, Giugno, Settembre ed Ottobre appartiene per metà (quota pignorata) a \*\*\*\*\* e per metà alla Società \*\*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1983	***** ***** , nata a ***** il **/**/**** per la quota di 80/100000 e ***** ***** , nato ad ***** (*****) il **/**/**** per la quota di 80/100000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A.M. Marocco	06/10/1983	*****	*****
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lecce	29/10/1983	*****	*****
Dal 22/11/2000	***** **di ***** ***** , con sede in ***** alla ***** ***** , ** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G. Forte	22/11/2000	****	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lecc	22/12/2000	*****	*****
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	24/10/1983	*****	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G. Forte	22/11/2000	****	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Lecc	22/12/2000	*****	*****		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Treviso	30/11/2000	***	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- \*\*/\*\*/\*\*\*\* derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*  
Quota: 80/100000  
Importo: € \*\*.\*, \*\*  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della  
procedura Capitale: € \*\*.\*\*\*,\*\*  
Spese: € \*.\*\*\*,\*\*  
Data: \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
N° repertorio: \*\*\*\*/\*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*\*  
Quota: 80/100000  
A favore di \*\*\*\*\* Contro  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Formalità a carico  
della procedura

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Non essendo possibile ispezionare tutte le unità immobiliari del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", poiché il costo di tale operazione risulterebbe troppo elevato rispetto al valore della causa, le valutazioni in ordine alla regolarità urbanistica del bene si limitano alla sola unità abitativa n. 19 il cui diritto di godimento turnario è oggetto della presente relazione di stima.

Con riferimento all'unità immobiliare n. 19, non si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 118 rilasciata dal Comune di Otranto in data 23/06/1979 (pratica acquisita presso gli uffici amministrativi del complesso residenziale).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Tutti le obbligazioni nei confronti del condominio sono specificate dettagliatamente del regolamento allegato (cfr. allegato 13). Tale regolamento è stato depositato con atto per Notaio M. Atlante in Roma in data 03/06/1982, n. 1806 rep., registrato a Roma il 21/06/1982 al n. 23882, trascritto a Lecce il 04/06/1982 ai nn. 17287/19659.

Come riferito dall'attuale amministratore del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" la posizione debitoria riferibile all'unità immobiliare n. 19 ed al periodo di godimento in questione (Maggio, Giugno, Settembre, Ottobre) è la seguente: € 1.811,68 per quote condominiali del 2023.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T

## DESCRIZIONE

Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19.

Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di **Febbraio, Marzo, Aprile e Luglio**. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto, un piccolo vestibolo antistante l'ingresso ed un scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta; l'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione.

I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, uno stabilimento balneare in spiaggia con servizio bar e ombrelloni. I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti dal regolamento condominiale (cfr. allegato 13) il quale, tra le altre disposizioni, stabilisce che:

art. 3.2\_ "*Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno, a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.*"

art. 3.3\_ "*Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.*"

art. 3.4\_ "*La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre il complesso residenziale, nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente imm modificabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.*"

art. 3.5\_ "*I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.*"

art. 4.1\_ "*Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.*"

art. 5.1\_ "*Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese*



saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G)."

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 110/100000)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\* , \*  
\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\*)  
Nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 110/100000) Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\* , \*\*  
\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (\*\*)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 110/100000)

La quota di diritto posta in vendita corrisponde alla quota cento millesimale di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* pari ad 110/100000 corrispondente alla metà dell'intera quota relativa all'unità immobiliare n. 19 del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" nel periodo di godimento turnario e perpetuo riferito ai mesi di Febbraio, Marzo, Aprile e Luglio.

## CONFINI

A pagina 15 del regolamento della comunione (cfr. allegato 13/D) è riportata la planimetria del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" con individuazione di tutte le unità interne, tra le quali quella in oggetto individuata dal n. 19.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Tinello	15,83 mq	18,44 mq	1	18,44 mq	2,73 m	Terra
Bagno	3,64 mq	5,04 mq	1	5,04 mq	2,73 m	Terra
Letto 1	10,39 mq	12,35 mq	1	12,35 mq	2,73 m	Terra



Letto 2	10,39 mq	12,28 mq	1	12,28 mq	2,73 m	Terra
Vestibolo	0,73 mq	0,73 mq	0,3	0,22 mq	2,07 m	Terra
Scoperto	13,76 mq	15,98 mq	0,3	4,79 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,12 mq</b>		

## DATI CATASTALI

L'esecutato dovrebbe essere titolare (per errore non è così) di una quota centomillesimale dell'intero complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" e ad esso dovrebbero essere intestate, pro quota, tutte le unità immobiliari costituenti il complesso, di seguito in elenco:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	267	16		C6	1		14 mq	33,98 €		
	2	393	2		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	3		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	4		A3	2	3.5		216,91 €		
	2	393	5		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	6		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	7		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	8		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	9		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	10		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	11		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	12		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	393	13		A3	3	3.5		216,91 €		
	2	394	4		A3	3	5		309,87 €		
	2	395	1		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	2		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	3		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	4		A3	3	6		371,85 €		
	2	395	5		A3	3	6		371,85 €		

2	395	6	A3	3	6	371,85 €	
2	395	7	A3	3	6	371,85 €	
2	395	8	A3	3	6	371,85 €	
2	396	1	A3	3	5	309,87 €	
2	396	2	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	3	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	4	A3	3	4	247,9 €	
2	396	5	A3	3	5	309,87 €	
2	396	6	A3	3	4.5	278,89 €	
2	396	7	A3	3	2.5	154,94 €	
2	396	8	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	9	A3	3	5.5	340,86 €	
2	396	10	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	11	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	12	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	13	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	14	A3	3	6.5	402,84 €	
2	396	15	C2	2	101 mq	286,89 €	
2	396	16	D1			211,75 €	
2	397	1	A3	3	2	123,95 €	
2	397	2	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	3	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	4	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	5	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	6	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	7	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	8	A3	3	3.5	216,91 €	
2	397	9	A3	3	2	123,95 €	
2	397	10	C2	2	14 mq	39,77 €	
2	397	11	A3	3	2	123,95 €	



2	397	12		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	13		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	14		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	15		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	16		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	17		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	18		A3	3	3.5		216,91 €		
2	397	19		A3	3	2		123,95 €		
2	398	1		C2	2		14 mq	39,77 €		
2	398	2		A3	3	2		123,95 €		
2	398	3		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	4		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	5		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	6		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	7		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	8		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	9		A3	3	2		123,95 €		
2	398	10		A3	3	2		123,95 €		
2	398	11		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	12		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	13		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	14		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	15		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	16		A3	3	3.5		216,91 €		
2	398	17		A3	3	2		123,95 €		
2	399	1		A3	3	2		123,95 €		
2	399	2		A3	3	3.5		216,91 €		
2	399	3		A3	3	3.5		216,91 €		
2	399	4		A3	3	2		123,95 €		
2	399	5		C2	2		14 mq	39,77 €		



2	399	6	A3	3	2	123,95 €		
2	399	7	A3	3	3.5	216,91 €		
2	399	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	1	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	6	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	7	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	8	A3	3	2	123,95 €		
2	400	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	11	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	12	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	13	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	14	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	15	A3	3	3.5	216,91 €		
2	400	16	A3	3	2	123,95 €		
2	401	1	A3	3	2	123,95 €		
2	401	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	6	A3	3	2	123,95 €		
2	401	7	A3	3	2	123,95 €		
2	401	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	401	11	A3	3	3.5	216,91 €		



2	401	12	A3	3	2	123,95 €		
2	402	1	A3	3	2	123,95 €		
2	402	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	6	A3	3	2	123,95 €		
2	402	7	A3	3	2	123,95 €		
2	402	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	11	A3	3	3.5	216,91 €		
2	402	12	A3	3	2	123,95 €		
2	403	1	C2	2	14 mq	39,77 €		
2	403	2	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	4	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	5	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	6	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	7	A3	3	2	123,95 €		
2	403	8	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	9	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	10	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	11	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	12	A3	3	3.5	216,91 €		
2	403	13	A3	3	2	123,95 €		
2	404	1	A3	3	3.5	216,91 €		
2	404	2	C2	2	14 mq	39,77 €		
2	404	3	A3	3	3.5	216,91 €		
2	404	4	A3	3	3.5	216,91 €		



2	404	5		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	6		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	7		A3	3	2		123,95 €		
2	404	8		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	9		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	10		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	11		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	12		A3	3	3.5		216,91 €		
2	404	13		A3	3	2.5		154,94 €		
2	405	1		C1	1		734 mq	12168,45 €		
2	405	2		A3	3	6		371,85 €		
2	459			C3	2		23 mq	83,15 €		
2	267	1		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	2		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	3		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	4		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	5		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	6		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	7		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	8		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	9		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	10		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	11		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	12		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	13		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	14		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	17		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	18		C6	1		14 mq	33,98 €		
2	267	19		C6	1		14 mq	33,98 €		



2	267	20	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	15	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	21	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	22	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	23	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	24	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	25	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	26	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	27	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	28	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	29	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	30	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	31	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	32	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	33	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	34	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	35	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	36	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	37	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	38	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	39	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	40	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	41	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	42	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	43	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	44	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	45	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	46	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	47	C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	48	C6	1	14 mq	33,98 €		

Firmato Da: SCILLIERI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12e06b



2	267	49		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	50		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	51		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	52		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	53		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	54		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	55		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	56		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	57		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	58		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	59		C6	1	14	33,98 €		
2	267	60		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	61		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	62		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	63		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	64		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	65		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	66		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	67		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	68		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	69		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	70		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	71		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	72		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	73		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	74		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	75		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	267	76		C6	1	14 mq	33,98 €		
2	394	5		A3	3	2.5	154,94 €		
2	394	6		A3	3	2.5	154,94 €		



2	394	7	A3	3	2.5	154,94 €	
2	394	8	A3	3	2.5	154,94 €	
2	394	9	A3	3	2.5	154,94 €	
2	394	10	A3	3	2.5	154,94 €	
2	396	17	D1			664 €	
2	393	1	C2	2		14 mq	39,77 €
2	399	9	A3	3	2		123,95 €

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	731				Pascolo cespugliato	2	30125 mq	21,78 €	9,33 €	

### Corrispondenza catastale

Non essendo possibile ispezionare tutte le unità immobiliari del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", poiché il costo di tale operazione risulterebbe troppo elevato rispetto al valore della causa, le valutazioni in ordine alla regolarità catastale del bene riguardano la sola unità abitativa n. 19 il cui diritto di godimento turnario è oggetto della presente relazione di stima.

L'unità immobiliare individuata con il numero 19 sulla quale l'esecutato esercita il diritto di godimento turnario è individuata in catasto dal foglio 2, ptc. 402, sub. 2 la cui planimetria in atti raffigura correttamente l'attuale stato dei luoghi.

Si precisa che il dato catastale riguardante la quota di proprietà di \*\*\*\*\* risulta errato dal momento che lo stesso non risulta intestatario di alcuna unità immobiliare.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare n. 19, facente parte del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", si presenta in un buono stato di manutenzione. Gli infissi interni ed esterni, le rifiniture ed i rivestimenti interni sono in buone condizioni.

L'intero complesso residenziale, inoltre, si presenta in un buono stato di manutenzione sia per quel che riguarda i corpi di fabbrica che ospitano le unità immobiliari residenziali sia per quel che riguarda i fabbricati destinati all'uso comune (hall, piscina, stabilimento balneare).

Anche il verde comune si presente ben curato.

### PARTI COMUNI

Il complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", cui appartiene l'unità n. 19 di cui si intende stimare il diritto di godimento turnario e perpetuo, è dotato delle seguenti strutture comuni:

- fabbricato c.d. "hall":

piano terra: appartamento guardiano, spogliatoio personale, locale alloggio personale, n. 2 gruppi igienici, uffici

amministrazione, locale ricevimento;  
piano primo: sala TV, sala giochi, sala condominio, sala gioco carte, terrazzo solarium;  
- fabbricato blocco 6:  
- locale cabina Enel, locale quadri e locale impianti.

E' inoltre presente una piscina per bambini a ridosso del fabbricato "hall" ed uno stabilimento balneare in spiaggia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: muratura;  
Solaio: latero cementizi piani;  
Copertura: piana;  
Pareti esterne ed interne: muratura con finitura ad intonaco e pittura;  
Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica;  
Porte interne: legno;  
Infissi esterni: legno con vetro semplice e persiane (legno lato ingresso, plastica sul retro);  
Gas: da serbatoio GPL per uso cucina;  
ACS: da scaldacqua elettrico.  
Impianto termico: termosifoni presenti ma l'impianto non è funzionante perché privo di generatore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato ha diritto ad occupare l'unità immobiliare individuata dal n. 19 del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" nel periodo: **Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Con atto per Notaio Marocco del 04/10/1983, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ha acquistato la quota di 220/100000 di comproprietà del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", corrispondente al godimento dell'unità n. 19 per il periodo di Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio.

Con successivo atto per Notaio Forte del 22/11/2000, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ha ceduto alla Società \*\*\*\*\* \*\* la sua quota di 110/100000 (metà di 220/100000) del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", corrispondente al godimento dell'unità n. 19 per il periodo di Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio.

All'esito dei precedenti due atti di provenienza il periodo di godimento dell'unità 19 per il periodo Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio appartiene per metà (quota pignorata) a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e per metà alla Società \*\*\*\*\* \*\*.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1983	***** ***, nato ad ***** (***) il **/ **/**** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A.M. Marocco	04/10/1983	****	****
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lecce	29/10/1983	****	****
Dal 22/11/2000	***** di ***** ***** con sede in ***** alla Via ***** ,** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G. Forte	22/11/2000	****	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lecce	22/12/2000	****	****
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	24/10/1983	****	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G. Forte	22/11/2000	****	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Treviso	30/11/2000	***	
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- \*\*/\*\*/\*\*\*\* derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*  
Quota: 80/100000  
Importo: € \*\*.\*,\*\*  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Capitale: € \*\*.\*\*\*,\*\*  
Spese: € \*.\*\*\*,\*\*  
Data: \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
N° repertorio: \*\*\*\*/\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*\*

Quota: 110/100000

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Non essendo possibile ispezionare tutte le unità immobiliari del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", poiché il costo di tale operazione risulterebbe troppo elevato rispetto al valore della causa, le valutazioni in ordine alla regolarità urbanistica del bene si limitano alla sola unità abitativa n. 19 il cui diritto di godimento turnario è oggetto della presente relazione di stima.

Con riferimento all'unità immobiliare n. 19, non si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 118 rilasciata dal Comune di Otranto in data 23/06/1979 (pratica acquisita presso gli uffici amministrativi del complesso residenziale).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Tutti le obbligazioni nei confronti del condominio sono specificate dettagliatamente del regolamento allegato. Tale regolamento è stato depositato con atto per Notaio M. Atlante in Roma in data 03/06/1982, n. 1806 rep., registrato a Roma il 21/06/1982 al n. 23882, trascritto a Lecce il 04/06/1982 ai nn. 17287/19659.

Come riferito dall'attuale amministratore del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2" la posizione debitoria riferibile all'unità immobiliare n. 19 ed al periodo di godimento in questione (Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio) è la seguente: € 2.491,06 per quote condominiali del 2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I due lotti fanno riferimento a due diversi periodi di godimento dell'unità immobiliare n. 19 ricadente nel complesso residenziale "Serra degli Alimini 2"

## LOTTO 1

- Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T  
Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19. Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di **Maggio, Giugno, Settembre e Ottobre**. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto ed un ortale scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta. L'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione. I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, il lide sulla spiaggia con servizio bar e ombrelloni. I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti da un regolamento condominiale (che si allega ed a cui si rimanda), tra le altre disposizioni, stabilisce che:

art. 3.2\_ "*Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.*"

art. 3.3\_ "*Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.*" art.

3.4\_ "*La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificati. Inoltre il complesso residenziale nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente imm modificabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.*"

art. 3.5\_ "*I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.*"

art. 4.1\_ "*Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.*"

art. 5.1\_ "*Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi*

*comuni. Tali spese saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G)."*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 267, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 394, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 15, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 16, Categoria D1 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 8,



Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 405, Sub. 1, Categoria C1 - Fig. 2, Part. 405, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 459, Categoria C3 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 1, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 2, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 3, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 4, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 5, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 6, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 8, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 9, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 10, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 11, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 12, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 13, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 14, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 17, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 18, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 19, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 20, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 15, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 21, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 22, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 23, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 24, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 25, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 26, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 27, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 28, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 29, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 30, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 31, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 32, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 33, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 34, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 35, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 36, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 37, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 38, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 39, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 40, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 41, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 43, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 44, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 45, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 46, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 47, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 48, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 49, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 50, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 51, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 52, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 53, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 55, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 56, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 57, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 58, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 59, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 60, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 61, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 62, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 63, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 64, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 65, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 66, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 67, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 68, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 69, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 70, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 71, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 72, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 74, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 75, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 76, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 17, Categoria D1  
Individuato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 731, Qualità Pascolo cespugliato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 393, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 399, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (80/100000)

Valore di stima del bene: € **12.250,00**

Oggetto di trasferimento è il diritto di godimento perpetuo e turnario con riferimento all'unità immobiliare n. 19 facente parte del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2". In particolare tale diritto riguarda esclusivamente i mesi di **Maggio, Giugno, Settembre e Ottobre**. Poichè il periodo in questione appartiene per metà all'esecutato, \*\*\*\*\* \*\*\*, e per metà ad un terzo titolare, Società \*\*\*\*\* \*\*\*, il valore del bene trasferito è pari alla metà del valore complessivo.

Il valore complessivo del lotto è stato calcolato utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi: il valore del bene viene calcolato come rapporto tra la potenziale rendita netta derivante dalla locazione del bene diviso per il tasso di capitalizzazione che, nel caso di investimenti immobiliari sicuri, può

assumersi pari al 3%.

Il procedimento di calcolo viene di seguito schematizzato:

- valore della rendita massima lorda riferibile al periodo di godimento: **€ 3.380**

Nota: tale valore è stato calcolato considerando le tariffe per le locazioni pubblicate sul sito del complesso turistico [www.serradeglialimini.com](http://www.serradeglialimini.com) (cfr. allegato 14) e tenendo conto che l'unico mese appetibile all'interno del periodo considerato è il mese di giugno;

- spese condominiali riferite al periodo (Maggio, Giugno, Settembre, Ottobre): € 1.800;

- detrazioni per tasse da applicare alla rendita lorda: 25%

- rendita netta = € 3.380\*0.75 - € 1.800 = € 735

Valore di stima proposto: € 735 / 0.03 = € 24.500 cui corrisponde un prezzo unitario di € 461,22/mq.

A conforto della bontà del calcolo sopra esposto si consideri che il valore proposto risulta coerente con quello di altre unità immobiliari similari dello stesso complesso residenziale compravendute di recente (cfr. atti di vendita in allegato 15 ed in particolare l'atto rep. 9514 del 11/03/2023 che si riferisce all'unità immobiliare n. 17, avente le stesse caratteristiche dell'unità n. 19 oggetto di stima).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T  Periodo di godimento turnario e perpetuo: Maggio-Giugno-Settembre-Ottobre.	53,12 mq	461,22 €/mq	€ 24.500,01	50,00%	€ 12.250,00
Valore di stima:					€ 12.250,00

Valore di stima: **€ 12.250,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborso forfettario	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 10.412,50**

### LOTTO 2

- Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T  
Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19. Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di **Febbraio, Marzo, Aprile e Luglio**. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto ed un ortale scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta. L'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione. I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, il lide sulla spiaggia con servizio bar e ombrelloni. I termini

per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti da un regolamento condominiale (che si allega ed a cui si rimanda), tra le altre disposizioni, stabilisce che:

art. 3.2\_ "*Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.*"

art. 3.3\_ "*Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.*"

art. 3.4\_ "*La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre il complesso residenziale nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente immodificabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.*"

art. 3.5\_ "*I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.*" art. 4.1\_ "*Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.*"

art. 5.1\_ "*Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G).*"

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 267, Sub. 16, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 14, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 15, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 16, Categoria D1 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 10, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 397, Sub. 12,



Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 40, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 41, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 43, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 44, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 45, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 46, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 47, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 48, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 49, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 50, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 51, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 52, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 53, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 55, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 56, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 57, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 58, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 59, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 60, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 61, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 62, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 63, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 64, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 65, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 66, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 67, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 68, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 69, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 70, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 71, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 72, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 74, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 75, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 76, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 17, Categoria D1 Individuato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 731, Qualità Pascolo cespugliato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 393, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 399, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (110/100000)

Valore di stima del bene: **€ 22.500,04**

Oggetto di trasferimento è il diritto di godimento perpetuo e turnario con riferimento all'unità immobiliare n. 19 facente parte del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2". In particolare tale diritto riguarda esclusivamente i mesi di **Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio**. Poichè il periodo in questione appartiene per metà all'esecutato, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, e per metà ad un terzo titolare, Società \*\*\*\*\* \*\*\*, il valore del bene trasferito è pari alla metà del valore complessivo.

Il valore complessivo del lotto è stato calcolato utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi: il valore del bene viene calcolato come rapporto tra la potenziale rendita netta derivante dalla locazione del bene diviso per il tasso di capitalizzazione che, nel caso di investimenti immobiliari sicuri, può assumersi pari al 3%.

Il procedimento di calcolo viene di seguito schematizzato:

- valore della rendita massima lorda riferibile al periodo di godimento: **€ 5.140**

Nota: tale valore è stato calcolato considerando le tariffe per le locazioni pubblicate sul sito del complesso turistico [www.serradeglialimini.com](http://www.serradeglialimini.com) (cfr. allegato 14) e tenendo conto che l'unico mese appetibile all'interno del periodo considerato è il mese di luglio;

- spese condominiali riferite all'intero periodo (Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio): € 2.500;

- detrazioni per tasse da applicare alla rendita lorda: 25%

- rendita netta = € 5140\*0.75 - € 2.500 = € 1.355

Valore di stima proposto: € 1.355 / 0.03 = € 45.000 cui corrisponde un prezzo unitario di € 847,14/mq.

A conforto della bontà del calcolo sopra esposto si consideri che il valore proposto risulta coerente con quello di altre unità immobiliari similari dello stesso complesso residenziale compravendute di recente (cfr. atti di vendita in allegato 15 ed in particolare gli atti rep. 10006 del 03/08/2023 e rep. n. 366050 del 15/07/2020 che si riferiscono, rispettivamente, alle unità immobiliare n. 54 e 43 avente caratteristiche similie a quelle dell'unità n. 19 oggetto di stima).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T  Periodo di godimento turnario e perpetuo: Febbraio-Marzo-Aprile-Luglio	53,12 mq	847,14 €/mq	€ 45.000,08	50,00%	€ 22.500,04
Valore di stima:					€ 22.500,04

Valore di stima: € 22.500,04

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di a garanzia per vizi e rimborso forfettario	15,00	%

Valore finale di stima: € 19.125,03

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente alla procedura esecutiva in oggetto si rileva quanto di seguito:

1) Oggetto del pignoramento immobiliare, in entrambe le procedure riunite, è una quota cento millesimale dell'intero complesso residenziale cui corrisponde un determinato periodo di godimento, perpetuo e turnario, predeterminato al momento dell'atto di acquisto con apposite tabelle regolamentari, riferito ad una specifica unità immobiliare, la numero 19;

2) La quota pignorata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* pari a 110/100.000 corrisponde alla metà della quota di 220/100.000 riferibile al 2° periodo di godimento (Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio) dell'unità abitativa n. 19, essendo l'altra metà appartenente alla Società "\*\*\*\*\* \*\*";

3) La quota pignorata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* pari a 80/100.000 corrisponde alla metà della quota di 160/100.000 riferibile al 1° periodo di godimento (Maggio, Giugno, Settembre, Ottobre) dell'unità abitativa n. 19, essendo l'altra metà appartenente alla Società "\*\*\*\*\* \*\*".

Quanto innanzi riportato si evince dagli atti di causa ed è stato ben riassunto nel documento "Osservazioni sulle procedure n. 94/2023 e n. 212/2023 riunite sotto il n. 212/2023 presso il Tribunale di Lecce" prodotto dall'amministratrice del residence "Serra degli Alimini 2" in sede di sopralluogo, che si allega (cfr. allegato 4).

Tale situazione impone l'obbligo da parte del creditore procedente della notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c. alla società comproprietaria \*\*\*\*\* \*\*.

Pertanto, la quota che si intende vendere all'asta corrisponde:

1) alla quota di ½ dell'intero secondo periodo di godimento dell'unità abitativa n. 19 appartenente a \*\*\*\*\* \*\*\*\* (mesi Febbraio, Marzo, Aprile, Luglio);

2) alla quota di ½ dell'intero primo periodo di godimento dell'unità abitativa n. 19 appartenente a \*\*\*\*\* \*\*\*\* (mesi Maggio, Giugno, Settembre, Ottobre).

La restante quota rimarrà di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*, comproprietaria di entrambi i periodi.

In siffatta situazione, è evidente che l'eventuale aggiudicatario del bene si troverà nella condizione di dover condividere il proprio periodo di godimento con un soggetto terzo.

Sotto il profilo squisitamente tecnico e valutativo, si precisa che l'atto di pignoramento si riferisce ad una quota cento millesimale dell'intero complesso residenziale, composto da numerose unità immobiliare oltre agli spazi comuni, mentre l'oggetto del trasferimento sarà il periodo di godimento collegato con la quota cento millesimale appartenente agli esecutati e relativo all'unità abitativa n. 19 individuata al foglio 2, pct. 403, sub. 2. Ciò determina due considerazioni:

a) il solo atto di pignoramento non è sufficiente ad individuare l'oggetto del trasferimento, e cioè il periodo di godimento collegato con la quota cento millesimale appartenente agli esecutati, quest'ultimo si evince, però, inequivocabilmente dalla lettura congiunta degli atti di provenienza, del regolamento condominiale e della relazione notarile.

b) non essendo possibile ispezionare tutte le unità immobiliari del complesso residenziale, poiché il costo di tale operazione risulterebbe troppo elevato rispetto al valore della causa, le valutazioni in ordine alla regolarità urbanistica e catastale del bene si limitano alla sola unità abitativa n. 19 utilizzata dagli esecutati.



**LOTTO 1**

- Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T  
Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19. Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di **Maggio, Giugno, Settembre e Ottobre**. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto ed un ortale scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta. L'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione. I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, il lide sulla spiaggia con servizio bar e ombrelloni.

I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti da un regolamento condominiale (che si allega ed a cui si rimanda), tra le altre disposizioni, stabilisce che:

art. 3.2\_ "*Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.*"

art. 3.3\_ "*Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.*" art.

3.4\_ "*La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre il complesso residenziale nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente immutabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.*"

art. 3.5\_ "*I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.*"

art. 4.1\_ "*Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.*"

art. 5.1\_ "*Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G).*"



Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 405, Sub. 1, Categoria C1 - Fig. 2, Part. 405, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 459, Categoria C3 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 1, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 2, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 3, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 4, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 5, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 6, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 8, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 9, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 10, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 11, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 12, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 13, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 14, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 17, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 18, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 19, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 20, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 15, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 21, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 22, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 23, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 24, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 25, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 26, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 27, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 28, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 29, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 30, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 31, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 32, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 33, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 34, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 35, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 36, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 37, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 38, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 39, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 40, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 41, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 43, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 44, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 45, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 46, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 47, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 48, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 49, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 50, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 51, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 52, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 53, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 55, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 56, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 57, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 58, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 59, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 60, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 61, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 62, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 63, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 64, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 65, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 66, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 67, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 68, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 69, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 70, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 71, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 72, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 74, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 75, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 76, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 17, Categoria D1 Individuato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 731, Qualità Pascolo cespugliato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 393, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 399, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (80/100000)

**Prezzo base d'asta: € 10.412,50**

## LOTTO 2

- Appartamento ubicato a Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T  
Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19. Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di **Febbraio, Marzo, Aprile e Luglio**. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto ed un ortale

scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta. L'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione. I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, il lido sulla spiaggia con servizio bar e ombrelloni. I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti da un regolamento condominiale (che si allega ed a cui si rimanda), tra le altre disposizioni, stabilisce che:

art. 3.2\_ "*Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.*"

art. 3.3\_ "*Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.*"

art. 3.4\_ "*La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificati. Inoltre il complesso residenziale nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente imm modificabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.*"

art. 3.5\_ "*I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.*" art. 4.1\_ "*Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.*"

art. 5.1\_ "*Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G).*"

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 267, Sub. 16, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 393, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 395, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 14, Categoria A3 - Fig. 2, Part.



267, Sub. 26, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 27, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 28, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 29, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 30, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 31, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 32, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 33, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 34, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 35, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 36, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 37, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 38, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 39, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 40, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 41, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 43, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 44, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 45, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 46, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 47, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 48, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 49, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 50, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 51, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 52, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 53, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 55, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 56, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 57, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 58, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 59, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 60, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 61, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 62, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 63, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 64, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 65, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 66, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 67, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 68, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 69, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 70, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 71, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 72, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 74, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 75, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 76, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 17, Categoria D1  
Individuato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 731, Qualità Pascolo cespugliato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 393, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 399, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (110/100000)

**Prezzo base d'asta: € 19.125,03**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.412,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	80/100000
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Appartamento</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 267, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 394, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 15, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 16, Categoria D1 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 16, Categoria A3 -</p>	<b>Superficie</b>	53,12 mq



Fg. 2, Part. 398, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 403, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 404, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 405, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 2, Part. 405, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 459, Categoria C3 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 13, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 267, Sub. 23,



	<p>I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti da un regolamento condominiale (che si allega ed a cui si rimanda), tra le altre disposizioni, stabilisce che:</p> <p>art. 3.2_ "Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di comproprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi."</p> <p>art. 3.3_ "Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere." art. 3.4_ "La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre il complesso residenziale nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente immutabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile."</p> <p>art. 3.5_ "I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito."</p> <p>art. 4.1_ "Le quote di comproprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G."</p> <p>art. 5.1_ "Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G)."</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.125,03

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Otranto (LE) - Località Serra degli Alimini, interno 19, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	110/100000
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 267, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 393, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 394, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 5,	<b>Superficie</b>	53,12 mq

Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 395, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 15, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 396, Sub. 16, Categoria D1 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 397, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 398, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 399, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 400, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 401, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 402, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 2, Part.

402, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 402, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 402, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 402, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 403, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 4, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 11, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 12, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 404, Sub. 13, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 405, Sub. 1, Categoria C1 - Fig. 2, Part. 405, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 459, Categoria C3 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 1, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 2, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 3, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 4, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 5, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 6, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 8, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 9, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 10, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 11, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 12, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 13, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 14, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 17, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 18, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 19, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 20, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 15, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 21, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 22, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 23, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 24, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 25, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 26, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 27, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 28, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 29, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 30, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 31, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 32, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 33, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 34, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 35, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 36, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 37, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 38, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 39, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 40, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 41, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 43, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 44, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 45, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 46, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 47, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 48, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 49, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 50, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 51, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 52, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 53, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 55, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 56, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 57, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 58, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 59, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 60, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 61, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 62, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 63, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 64, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 65, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267,



	<p>Sub. 66, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 67, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 68, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 69, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 70, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 71, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 72, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 73, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 74, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 75, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 267, Sub. 76, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 6, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 8, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 9, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 394, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 396, Sub. 17, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 731, Qualità Pascolo cespugliato Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 393, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 399, Sub. 9, Categoria A3</p>	
<p><b>Stato conservativo:</b></p> 	<p>L'unità immobiliare n. 19, facente parte del complesso residenziale "Serra degli Alimini 2", oggetto di stima limitatamente al periodo di godimento turnario spettante all'esecutato, si presenta in un buono stato di manutenzione. Gli infissi interni ed esterni, le rifiniture ed i rivestimenti interni sono in buone condizioni. L'intero complesso residenziale, inoltre, si presenta in un buono stato di manutenzione sia per quel che riguarda i corpi di fabbrica che ospitano le unità immobiliari residenziali sia per quel che riguarda i fabbricati destinati all'uso comune (hall, piscina, stabilimento balneare). Anche il verde comune si presenta ben mantenuto.</p>	
<p><b>Descrizione:</b></p> 	<p>Il lotto oggetto di stima consiste nella quota centomillesimale di un complesso residenziale turistico, denominato "Serra degli Alimini 2" (Otranto), cui corrisponde il diritto di godimento perpetuo e turnario di un bilocale posto al piano terra ed individuato dal numero interno 19. Il periodo di godimento oggetto di stima si riferisce ai mesi di <b>Febbraio, Marzo, Aprile e Luglio</b>. L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso-tinello, un bagno, due camere da letto ed un ortale scoperto sul retro; qui è presente una struttura in legno su cui poter posizionare degli ombreggianti rimovibili a copertura dell'intera area scoperta. L'unità è priva di impianto termico e di climatizzazione. I titolari del lotto condividono con agli altri proprietari comunisti le aree in comune ed i servizi del complesso residenziale tra i quali si annoverano: un bar-ristorante all'interno del fabbricato comune denominato "hall", una piscina per bambini, il lide sulla spiaggia con servizio bar e ombrelloni.</p> <p>I termini per l'utilizzo delle parti comuni e per il godimento delle singole unità immobiliari sono definiti da un regolamento condominiale (che si allega ed a cui si rimanda), tra le altre disposizioni, stabilisce che:</p> <p>art. 3.2_ "<i>Il complesso residenziale, nel suo insieme, sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi e corredi è regolato in regime di proprietà pro - indiviso, vincolata a destinazione residenziale, con gestione unitaria e con l'espressa previsione che a ciascuna quota spetta il diritto di godimento perpetuo turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa, per un predeterminato periodo di tempo, di gruppi di mesi, non necessariamente consecutivi, individuati nell'atto di acquisto della quota stessa. È altresì espressamente previsto o costituisce specificazione delle modalità del godimento turnario che sarà di competenza dell'amministratore eletto, ai sensi dell'articolo 6 di questo regolamento, stabilire quali fra i servizi infra previsti funzioneranno a regime pieno limitatamente al periodo intercorrente fra l'inizio di giugno e la fine di settembre, a regime ridotto nei restanti mesi.</i>"</p> <p>art. 3.3_ "<i>Sono pertanto comuni ed indivisibili tra tutti i quotisti il terreno descritto sopra, e come risulta frazionato, gli entrastanti fabbricati, mobili, arredi e corredi attrezzature ed impianti in genere.</i>"</p> <p>art. 3.4_ "<i>La destinazione residenziale con regime unitario dell'intero complesso non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre il complesso residenziale nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile come bene comune. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità a cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciuti e dichiarati con vincolo perpetuo nel tempo assolutamente immodificabili nella loro destinazione ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 codice civile.</i>"</p> <p>art. 3.5_ "<i>I comproprietari hanno il godimento pieno e perpetuo dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo turnario di competenza. Tale godimento potrà essere esercitato direttamente dal comproprietario ovvero essere da lui attribuito a terzi a titolo oneroso e gratuito.</i>" art. 4.1_ "<i>Le quote di proprietà del complesso residenziale sono state determinate in funzione del valore globale dei beni rapportato alla differente funzione di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, anche con riferimento alla tipologia delle singole unità immobiliari, al correlativo numero di posti letti, alla loro ubicazione e all'appetibilità di utilizzazione turistica dei periodi di godimento turnario e vengono espressamente riconosciute ed accettate col presente regolamento. Le quote centomillesimali sono quelle previste nell'allegato sub. G.</i>"</p> <p>art. 5.1_ "<i>Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la</i></p>	



<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	<i>manutenzione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, nonché alla gestione dei servizi comuni. Tali spese saranno ripartite tra i comproprietari del complesso medesimo in proporzione ai centomillesimi di rispettiva competenza (cfr. allegato sub. G)."</i>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**LOTTO 1** - APPARTAMENTO UBICATO A OTRANTO (LE) - LOCALITÀ SERRA DEGLI ALIMINI, INTERNO 19, PIANO T - PERIODO DI GODIMENTO TURNARIO E PERPETUO: MAGGIO, GIUGNO, SETTEMBRE, OTTOBRE.

### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Quota:  
80/100000  
Importo: € \*\*.\*\*\*,\*\*  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € \*\*.\*\*\*,\*\*  
Spese: € \*.\*\*\*,\*\*  
Data: \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
N° repertorio: \*\*\*\*/\*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*\*  
Quota: 80/100000  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* Formalità a  
carico della procedura



**LOTTO 2** - APPARTAMENTO UBICATO A OTRANTO (LE) - LOCALITÀ SERRA DEGLI ALIMINI,  
INTERNO 19, PIANO T - PERIODO DI GODIMENTO TURNARIO E PERPETUO: FEBBRAIO, MARZO,  
APRILE, LUGLIO.

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Quota:  
80/100000  
Importo: € \*\*.\*\*\*,\*\*  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Capitale: € \*\*.\*\*\*,\*\*  
Spese: € \*.\*\*\*,\*\*  
Data: \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
N° repertorio: \*\*\*\*/\*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lecce il \*\*/\*\*/\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*\*  
Quota: 110/100000  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

