

Beni in Ruffano (Lecce) via Santa Maria di Leuca 345
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un rustico sito in Ruffano (Lecce) via Santa Maria di Leuca 345.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato non ultimato e da un'area pavimentata antistante, prospiciente la strada, di circa **355,00 mq**, che funge da ingresso carrabile e pedonale. La costruzione è composta da due piani, un piano terra e un piano interrato di uguale superficie, per complessivi **290,00 mq** lordi. Attualmente non è identificata la destinazione d'uso.

Piano terra-interrato: superficie lorda complessiva di circa mq **290,00**

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata a _____ a Scorrano (Le) i _____ 8 foglio 33 mappale categoria -, classe -, composto da vani -, posto al piano Terra-Seminterrato, - rendita: -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica artigianale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria;
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali; i principali centri limitrofi sono Taurisano e Casarano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig.ra _____ i qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di _____ a. contro _____
con atto registrato a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Casarano in data 07/09/2012 ai nn. _____ trascritto a Lecce in data 21/11/2012 ai nn. _____

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: All'immobile stimato è annessa un'area pavimentata esterna, antistante l'ingresso principale di circa 355,00 mq. Nella valutazione dell'immobile si considererà l'incremento del valore determinato da tali pertinenze.

Giudice: dott. Massimo Orlando
Perito:

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

Atto di divisione immobiliare fra proprietarie da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di divisione immobiliare a firma di dott. I. Aromolo in data trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 25/02/1991 ai nn L'atto si riferisce alla divisione immobiliare con cui viene assegnata a la particel fg.33 (

6.2 Precedenti proprietari:

Atto di donazione con il quale i coniugi hanno avuto alle figlie part g. 33 (e) 3), proprietarie da data antecedente il ventennio al 31/01/1991 in forza di denuncia di successione a firma di dott. I. Aromolo in data 23/12/1983 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 07/01 ai nn

7. PRATICHE EDILIZIE: -Descrizione **rustico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Ruffano (Lecce) via Santa Maria di Leuca 345.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato non ultimato e da un'area pavimentata antistante, prospiciente la strada, di circa **355,00 mq**, che funge da ingresso carrabile e pedonale. La costruzione è composta da due piani, un piano terra e un piano seminterrato di uguale superficie, per complessivi **290,00 mq** lordi. Attualmente non è identificata la destinazione d'uso.

Piano terra-interrato: superficie lorda complessiva di circa mq **290,00**

Identificato al catasto fabbricati: partita - intestata a a Scorrano (Le) il foglio 33 mappale categoria -, classe -, composto da vani -, posto al piano Terra-interrato, - rendita: -.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 345 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Rustico	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
area pavimentata antistante	Sup. reale lorda	355,00	0,50	177,50
	Sup. reale lorda	645,00		467,50

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati, materiale: muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Scale:

tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da normalizzare.

Copertura:

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

Componenti edilizie e costruttive:*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: plastica, protezione: inesistente, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: buone.

Giudice: dott. Massimo Orlando

Perito:

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Accessori: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Con riferimento alla superficie commerciale lorda e per analogia con beni simili venduti in Ruffano(Le).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ruffano (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio - Pubblicazioni OMI, Pubblicazioni a libero accesso e Banche dati Quotazioni Immobiliari., www.agenziaterritorio.gov.it.

8.3. Valutazione corpi

A. rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Rustico	290,00	€ 550,00	€ 159.500,00
area pavimentata antistante	177,50	€ 550,00	€ 97.625,00
	467,50		€ 257.125,00

- Valore corpo:	€ 257.125,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 257.125,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 257.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico	290,00	€ 257.125,00	€ 257.125,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 38.568,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 218.556,25