

**Beni in Parabita – via Prov.le Matino, piano interrato, terra, primo, secondo Lotto n°4
(sub 14)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

AProprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale allo stato rustico, al piano interrato, terra, primo e secondo, sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le Matino.

L'immobile è così costituito:

A. – Immobile indipendente per civile abitazione al piano primo di superficie lorda di mq. **395,75** circa, di cui: mq. **59,29** di cantina e mq. **68,35** di box al piano interrato, mq. **16,00** di spazio scoperto e mq. **9,60** di vano scala coperto al piano terra, mq. **104,88** di superficie coperta al piano primo, mq. **24,00** di balconi antistante e retrostante, mq. **26,75** di vani tecnici al piano secondo (coperture), mq. **86,88** di terrazza a livello piano coperture, per una superficie coperta a rustico (compreso balconi a sbalzo) di mq. **292,87** e spazi scoperti al p.T. e p. 2° di mq. **102,88** (coefficiente di ragguaglio 0,40), per una superficie ragguagliata complessiva a rustico di mq. **334,02**. L'abitazione indipendente è accessibile da cancello metallico esterno prospiciente strada di lottizzazione asfaltata e da vano scala coperto si accede al piano primo, attualmente allo stato rustico con tramezzature realizzate solo in parte. Dal medesimo vano scala si accede al piano coperture, allo stato rustico, ed alla terrazza a livello. Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10 al piano interrato, m.2,75 al piano primo e m. 2,50 al piano coperture.

L'immobile di recente costruzione, si presenta allo stato rustico.

Confina al piano primo con sub. 12 e sub. 16, con strada di lottizzazione, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

foglio 20, particella 619, sub. 14, cat. in corso di costruzione, posto al piano T-S1, via da denominare snc.

foglio 20, particella 619, sub. 43, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 68,00, sup. catastale mq. 73,00, rendita € 119,40, posto al piano S1, via da denominare snc.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti (Km): area residenziale semicentrale, direttamente collegata al resto del centro abitato lungo la principale arteria stradale che collega Parabita a Matino.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile ad uso residenziale è allo stato rustico, non utilizzabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: /*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio (Comune di Parabita) trascritto al n°17605 di Reg. gen. e n°11799 di Reg. Part. del 24.04.2008.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria, rep. n°24793/14535 del 12.06.2008
Concessione a garanzia di mutuo condizionato.
- Ipoteca Volontaria, rep. n°34100/21696 del 14.10.2014
Concessione a garanzia di apertura credito,

4.1.6. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare - Uff. Giud. UNEP Corte d'Appello di Lecce – rep. n° 2428/2016 del 21.03.2016, trascritto ai nn° 8535/6321 in data 29.03.2016,

4.1.7. *Altri oneri:* In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 30.03.2016 al 24.09.2018 non si rilevano Formalità di alcun tipo.

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:*
Difficoltà riscontrate: appartamento ad uso abitativo, facente parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale-commerciale realizzato con progetto originario approvato con P. di C. n° 3586 del 29/05/2008 e varianti in corso d'opera di cui ai P. di C. n° 3642 del 16.01.2009, P. di C. n° 3749 del 21/09/2010, P. di C. n° 3847 del 19.10.2011, P. di C. n°4071 del 14.10.2014 (v. allegati). Il confronto tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi, pur allo stato rustico, evidenzia sostanziale conformità.

4.2.2. *Conformità catastale:* immobile allo stato rustico, non ultimato e non ancora accatastato.

Difficoltà riscontrate: /

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento ad uso abitativo, facente parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale-commerciale realizzato con progetto originario approvato con P. di C. n° 3586 del 29/05/2008 e varianti in corso d'opera di cui ai P. di C. n° 3642 del 16.01.2009, P. di C. n° 3749 del 21/09/2010, P. di C. n° 3847 del 19.10.2011, P. di C. n°4071 del 14.10.2014 (v. allegati).

Descrizione **unità abitativa a rustico** indipendente al piano S1-T-1-2 di cui al punto A.

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano interrato, terra, primo, secondo sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le Matino.

L'immobile è così costituito:

Immobile indipendente per civile abitazione al piano primo di superficie lorda di mq. **395,75** circa, di cui: mq. **59,29** di cantina e mq. **68,35** di box al piano interrato, mq. **16,00** di spazio scoperto e mq. **9,60** di vano scala coperto al piano terra, mq. **104,88** di superficie coperta al piano primo, mq. **24,00** di balconi antistante e retrostante, mq. **26,75** di vani tecnici al piano secondo (coperture), mq. **86,88** di terrazza a livello piano coperture, per una superficie coperta a rustico (compreso balconi a sbalzo) di mq. **292,87** e spazi scoperti al p.T. e p. 2° di mq. **102,88** (coefficiente di ragguaglio 0,40), per una superficie ragguagliata complessiva a rustico di mq. **334,02**. L'abitazione indipendente è accessibile da cancello metallico esterno prospiciente strada di lottizzazione asfaltata e da vano scala coperto si accede al piano primo, attualmente allo stato rustico e tramezzature realizzate solo in parte. Dal medesimo vano scala si accede al piano coperture, allo stato rustico, ed alla terrazza a livello. Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10 al piano interrato, m. 2,75 al piano terra e m. 2,50 al piano coperture. L'immobile di recente costruzione, si presenta allo stato rustico.

Confina al piano primo con sub. 12 e sub. 16, con strada di lottizzazione, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

A. foglio 20, particella 619, sub. 14, cat. in corso di costruzione, posto al piano T-S1, via da denominare snc.

foglio 20, particella 619, sub. 43, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 68,00, sup. catastale mq. 73,00, rendita € 119,40, posto al piano S1, via da denominare snc.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

(struttura):

Solai (struttura):

materiale: Struttura in c.a., tompagnature in termoblocchi,
condizioni: buone.

tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni:
buone.

<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: scala con struttura in c.a.; condizione buone
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: /
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Pareti interne:</i>	materiale: a rustico
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro; condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: a rustico
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: a rustico
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: non esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non esistente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non esistente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: predisposizioni cavidotti
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: predisposizione scarichi
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: predisposizione adduzioni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n° 4:

8.1.Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

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

8.2.Fonti di informazione

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

8.3.Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario a rustico (€/mq.)	Valore intero	Valore diritto (1/1)
A. Abitazione a rustico			
piano S1-T.-1°-2° sup. coperta mq. 292,87 sup. ragguag. mq. 334,02	380,00	€ 126.927,60	€ 126.927,60
		€ 126.927,60	€ 126.927,60

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.039,14

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ _____

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

€ _____

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ _____

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 107.000,00

martedì, 4 dicembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè