

**Beni in Parabita – via Prov.le Matino, piano interrato, terra,  
Lotto n°5 (sub 15)**

**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 terra con annessa cantina-box al piano interrato, 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. **365,00** circa, di cui: mq. **69,61** di cantina e mq. **47,06** di box al piano interrato, mq. **104,88** di superficie coperta al piano terra, mq. **80,00** di spazio scoperto antistante, mq. **64,79** di spazio scoperto retrostante al piano terra, per una superficie coperta a rustico di mq. **220,55** e spazi scoperti al p.T. di mq. **144,79** (coefficiente di ragguaglio 0,40), per una superficie ragguagliata complessiva a rustico di mq. **278,47**. L'abitazione indipendente è accessibile da cancello metallico allo spazio scoperto antistante prospiciente strada di lottizzazione asfaltata. Attualmente allo stato rustico, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, wc, n° 3 camere da letto, disimpegno, scala interna di accesso al piano interrato; cantina e box al piano interrato con tramezzature non ultimate. 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.

L'immobile non è ultimato, si presenta allo stato rustico.

Confina al piano terra con sub. 13 e sub. 17, con strada di lottizzazione, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Parabita**

**foglio 20, particella 619, sub. 15, cat. in corso di costruzione**, posto al piano T-S1, via da denominare snc.

**foglio 20, particella 619, sub. 44, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 47, sup. catastale mq. 51, rendita € 82,53**, 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**

---

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Mauro Pellè

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 allo stato rustico, al piano terra con annessa cantina-box al piano interrato, 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. **365,00** circa, di cui: mq. **69,61** di cantina e mq. **47,06** di box al piano interrato, mq. **104,88** di superficie coperta al piano terra, mq. **80,00** di spazio scoperto antistante, mq. **64,79** di spazio scoperto retrostante al piano terra, per una superficie coperta a rustico di mq. **220,55** e spazi scoperti al p.T. di mq. **144,79** (coefficiente di ragguaglio 0,40), per una superficie ragguagliata complessiva a rustico di mq. **278,47**. L'abitazione indipendente è accessibile da cancello metallico allo spazio scoperto antistante prospiciente strada di lottizzazione asfaltata. Attualmente allo stato rustico, si compone di ingresso-soggiorno, cucina, wc, n° 3 camere da letto, disimpegno, scala interna di accesso al piano interrato; cantina e box al piano interrato con tramezzature non ultimate. 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.

L'immobile non è ultimato, si presenta allo stato rustico.

Confina al piano terra con sub. 13 e sub. 17, con strada di lottizzazione, salvo altri e diversi.

### **Identificato in catasto: NCEU di Parabita**

**A. foglio 20, particella 619, sub. 15, cat. in corso di costruzione**, posto al piano T-S1, via da denominare snc.

**foglio 20, particella 619, sub. 44, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 47, sup. catastale mq. 51, rendita € 82,53**, posto al piano S1, via da denominare snc.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Struttura in c.a., tompagnature in termoblocchi, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	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: (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<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° 5:

### 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)
<b>A. Abitazione a rustico</b>			
<b>piano S1-T.</b> sup. coperta mq. 220,55 sup. ragguag. mq. 278,47	380,00	€ 105.818,60	€ 105.818,60
		€ 105.818,60	<b>€ 105.818,60</b>

### 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:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 15.872,79

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:

€ 89.500,00

martedì, 4 dicembre 2018

il perito  
Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Mauro Pellè