Beni in Parabita – via Prov.le Matino, piano interrato, terra, primo, secondo Lotto nº6 (sub 16)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A<u>Proprietà per la quota di 1000/1000</u> 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. 388,31 circa, di cui: mq. 57,46 di cantina e mq. 66,19 di box al piano interrato, mg. 16,00 di spazio scoperto e mg. 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. 26,00 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. 288,13 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. 329,28. 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 privo di tramezzature e partizioni interne. Dal medesimo vano scala si accede al piano coperture, destinato a vano tecnico 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. 14 e sub. 18, con strada di lottizzazione, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

foglio 20, particella 619, sub. 16, cat. in corso di costruzione, posto al piano T-S1, via da denominare snc.

foglio 20, particella 619, sub. 45, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 66, sup. catastale mq. 71, rendita € 115,89, 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:

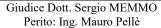
L'immobile ad uso residenziale è allo stato rustico, non utilizzabile.

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 garanza 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:

Difformità 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.

Difformità 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.

<u>Proprietà per la quota di 1000/1000</u> 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. 388,31 circa, di cui: mq. 57,46 di cantina e mq. 66,19 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. 26,00 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. 288,13 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. 329,28. 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 privo di tramezzature e partizioni interne. Dal medesimo vano scala si accede al a volume tecnico al piano secondo 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. 14 e sub. 18, con strada di lottizzazione, salvo altri e diversi. **Identificato in catasto: NCEU di Parabita**

A. foglio 20, particella 619, sub. 18, cat. in corso di costruzione, posto al piano T-S1, via da denominare snc.

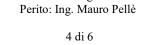
foglio 20, particella 619, sub. 45, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 66, sup. catastale mq. 71, rendita € 115,89, posto al piano S1, via da denominare snc.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: Struttura in c.a., tompagnature in termoblocchi,

(struttura): condizioni: buone.



Giudice Dott. Sergio MEMMO



Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni:

buone.

Scale (struttura): tipologia: scala con struttura in c.a.; condizione buone

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: tipologia: /

(componente edilizia):

Infissi esterni (componente tipologia: /

edilizia):

Infissi interni (componente tipologia: /

edilizia):

Pareti interne: materiale: a rustico

Pareti esterne: facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro;

condizioni: buone.

Pavim. Interna (componente materiale: a rustico

edilizia):

Rivestimento (componente ubicazione: a rustico

edilizia): Impianti:

Antincendio (componente

tipologia: /

edilizia):

Ascensore (componente

tipologia: non esistente

edilizia):

Citofonico (impianto): tipologia: non esistente tipologia: non esistente

Elettrico (impianto): tipologia: predisposizioni cavidotti fognatura (impianto): tipologia: predisposizione scarichi tipologia: predisposizione adduzioni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO nº 6:

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



	٥	3
1	:	
;	_	ř
:	Ė	Ė
	C	ŭ
	d	þ
(,	ر
		٧ -
Ì	_	
ć	1	Ş
ì	ī	_
		j
-	1	ζ
7	=	3
	1	c
3	2	2
5	1	=
Ļ	1	-
1	`	-
Ĺ	i	Į
2	=	ζ
ì	ì	_
3	_	_
	ċ	
(_	١
	C	2
	d	ġ
	٤	
L	1	J
Ĺ	1	إ
-		Į
L	ו	_
(_)
0	ì	_
		ָ
	2	È
(_	Ď
	9	2
	ζ	Ů
	Ì	=

Ď

Immobile	Valore unitario a rustico (€/mq.)	Valore intero	Valore diritto (1/1)
A. Abitazione a rustico piano S1-T1°-2° sup. coperta mq. 288,13 sup. ragguag. mq. 329,28	380,00	€ 125.126,40	€ 125.126,40
		€ 125.126,40	€ 125.126,40

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 18.768,96 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o 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:

€ 106.000,00

martedì, 4 dicembre 2018

il perito Ing. Mauro Pellè

