

**Beni in Parabita – via Prov.le Matino, piano interrato, terra, primo, secondo
Lotto n° 9 (sub 102)**

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. **402,59** circa, di cui: mq. **57,39** di cantina e mq. **66,41** 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. **30,00** di balconi antistante e retrostante, mq. **25,31** di vani tecnici al piano secondo (coperture), mq. **93,00** di terrazza a livello piano coperture, per una superficie coperta a rustico (compreso balconi a sbalzo) di mq. **293,59** e spazi scoperti al p.T. e p. 2° di mq. **109,00** (coefficiente di ragguaglio 0,40), per una superficie ragguagliata complessiva a rustico di mq. **337,19**. 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. Dal medesimo vano scala si accede al piano secondo destinato a vano tecnico, attualmente 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 non è ultimato e si presenta allo stato rustico.

Confina al piano primo con sub. 18 al piano primo, strada di lottizzazione, con sub. 48, 19, 104, 105 e con corsia di manovra al piano interrato 1, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

foglio 20, particella 619, sub. 102, cat. in corso di costruzione, posto al piano T-1-2-S1, via Provinciale Matino snc.
via da denominare snc.

foglio 20, particella 619, sub. 49, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 68, sup. catastale mq. 72, 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

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 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. **402,59** circa, di cui: mq. **57,39** di cantina e mq. **66,41** 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. **30,00** di balconi antistante e retrostante, mq. **25,31** di vani tecnici al piano secondo (coperture), mq. **93,00** di terrazza a livello piano coperture, per una superficie coperta a rustico (compreso balconi a sbalzo) di mq. **293,59** e spazi scoperti al p.T. e p. 2° di mq. **109,00** (coefficiente di ragguaglio 0,40), per una superficie ragguagliata complessiva a rustico di mq. **337,19**. 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. Dal medesimo vano scala si accede al piano secondo destinato a vano tecnico, attualmente 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 non è ultimato e si presenta allo stato rustico.

Confina al piano primo con sub. 18 al piano primo, strada di lottizzazione, con sub. 48, 19, 104, 105 e con corsia di manovra al piano interrato 1, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

- A. foglio 20, particella 619, sub. 102, cat. in corso di costruzione**, posto al piano T-1-2-S1, via Provinciale Matino snc.
via da denominare snc.
- foglio 20, particella 619, sub. 49**, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 68, sup. catastale mq. 72, rendita € 119,40, 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° 9:

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°	380,00	€ 128.132,20	€ 128.132,20
sup. coperta mq. 293,59			
sup. ragguag. mq. 337,19			
		€ 128.132,20	€ 128.132,20

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

€ 19.219,83

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:

€ 108.000,00

martedì, 4 dicembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè