

**Beni in Parabita – via Prov.le Matino, piano terra e interrato  
Lotto n°10 (sub. 101)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**AProprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: immobile a destinazione commerciale al piano terra con sottolocale al piano interrato, facente del complesso edilizio sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le Matino.

**L'immobile è così costituito:**

**A.** – Immobile a destinazione commerciale al piano terra ed interrato di superficie lorda di mq. **340,30** circa, di cui mq. **84,02** di superficie coperta, mq. **61,13** di scoperto retrostante recintato (coefficiente di ragguaglio 0,20), mq. **140,15** di deposito sottolocale (coefficiente di ragguaglio 0,50 - anche in considerazione del cattivo stato di manutenzione e conservazione del sottolocale), mq. **55,00** di spazio scoperto antistante prospiciente via Prov.le Matino (coefficiente di ragguaglio 0,10) per una superficie ragguagliata complessiva di mq. **171,82**. L'immobile è accessibile da porte vetrate prospicienti via Prov.le Matino, presenta ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10 al piano terra e m. 2,60/3,10 al piano interrato. Attualmente il locale è suddiviso in due locali da un muro divisorio in cartongesso ciascuno provvisto di servizio igienico. La porzione di locale da cui si accede al sottolocale è concessa in locazione, giusto contratto di locazione ad uso commerciale del 30.09.2017, registrato a Casarano il 27.10.2017 al n° 3290 Serie 3T (v. allegati).

L'immobile di recente costruzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Confina al piano terra con vano scala, vano ascensore, con particella 384 e 42, con via Prov.le Matino, al piano terra interrato 1, con vano scala, vano ascensore, con particelle 8 e 106, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Parabita**

**foglio 20, particella 619, sub. 101**, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 168, sup. catastale mq. 174, posto al piano T-S1, via Provinciale Matino snc, - rendita: € 2.715,74.

**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 destinato ad uso commerciale. Attualmente una porzione dello stesso comprensiva di sottolocale, è concesso in locazione, giusto contratto di locazione ad uso commerciale del 30.09.2017, registrato a Casarano il 27.10.2017 al n° 3290 Serie 3T (v. allegati).

### **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:* complesso 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, evidenzia sostanziale conformità ad eccezione del frazionamento del locale con muro divisorio in cartongesso e piccola modifica del muro di delimitazione della terrazzina retrostante. Le predette difformità potranno essere regolarizzate mediante intervento di ripristino dello stato dei luoghi, ovvero presentazione di pratica edilizia in sanatoria per frazionamento unità immobiliare in sanatoria con i seguenti costi presunti. Oneri, sanzioni € 5.000,00

Spese tecniche: € 1.500,00  
Totale € 2.000,00

4.2.2. *Conformità catastale: /*

*Difficoltà riscontrate:* il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia le medesime difformità sopra riportate. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale con un costo presuntivo di € 1.000,00 per sanzioni, oneri catastali e spese tecniche.

**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**

---

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Mauro Pellè

## 6.2 Precedenti proprietari

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Complesso 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 **locale tecnico** (abitazione) al piano secondo di cui al punto A.

**Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: relativamente a: immobile a destinazione commerciale al piano terra con sottolocale al piano interrato, facente del complesso edilizio sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le Martino

#### **L'immobile è così costituito:**

Immobile a destinazione commerciale al piano terra ed interrato di superficie lorda di mq. **340,30** circa, di cui mq. **84,02** di superficie coperta, mq. **61,13** di scoperto retrostante recintato (coefficiente di ragguaglio 0,20), mq. **140,15** di deposito sottolocale (coefficiente di ragguaglio 0,50 - anche in considerazione del cattivo stato di manutenzione e conservazione del sottolocale), mq. **55,00** di spazio scoperto antistante prospiciente via Prov.le Martino (coefficiente di ragguaglio 0,10) per una superficie ragguagliata complessiva di mq. **171,82**. L'immobile è accessibile da porte vetrate prospicienti via Prov.le Martino, presenta ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10 al piano terra e m. 2,60/3,10 al piano interrato. Attualmente il locale è suddiviso in due locali da un muro divisorio in cartongesso ciascuno provvisto di servizio igienico. La porzione di locale da cui si accede al sottolocale è concessa in locazione, giusto contratto di locazione ad uso commerciale del 30.09.2017, registrato a Casarano il 27.10.2017 al n° 3290 Serie 3T (v. allegati).

L'immobile di recente costruzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Confina al piano terra con vano scala, vano ascensore, con particella 384 e 42, con via Prov.le Martino, al piano terra interrato 1, con vano scala, vano ascensore, con particelle 8 e 106, salvo altri e diversi.

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

**A. foglio 20, particella 619, sub. 101**, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 168, sup. catastale mq. 174, posto al piano T-S1, via Provinciale Martino snc, - rendita: € 2.715,74.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Struttura in c.a. e, 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: porta vetrate d'ingresso provvista di idonea serramentistica; condizioni buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio e vetro camera, protezione: condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: battente, materiale: legno di buona qualità, condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature con intonaci e tinteggiature e rivestimenti di buona qualità
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro; condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimento in mattoni di ceramica di buona qualità, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle e rivestimenti ceramici di colore chiaro di buona qualità; condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condizionatore split sistem e macchina esterna a parete per riscaldamento/raffreddamento, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: rete di smaltimento:, recapito: rete cittadina, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto, condizioni: buone.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n° 10:****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**

<b>Immobile</b>	<b>Valore unitario (€/mq.)</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto (1/1)</b>
<b>Locale commerciale piano terra/interrato</b> sup. lorda mq. 340,30 sup. ragguagl. mq. 171,82	1.050,00	€ 180.411,00	€ 180.411,00
		<b>€ 180.411,00</b>	<b>€ 180.411,00</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 27.061,65**

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

**€ 3.000,00**

**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:

**€ 150.000,00**

martedì, 4 dicembre 2018

il perito  
Ing. Mauro Pellè