

**Beni in Parabita - Lecce -
Lotto n°01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno edificatorio ubicato in Parabita tra via Provinciale Matino e Via San Quintino. Il terreno edificatorio è direttamente prospiciente a stradina sterrata delimitata con muretto a secco basso, accessibile da via San Quintino. Il terreno, attualmente incolto, presenta su alcuni lati una delimitazione realizzata con rete metallica da cantiere.

Identificati in catasto: NCT di Parabita

Foglio 20 - part. 622 – Qualità Frutteto, classe U, superficie are 10 ca 59, R. D. € 12,03; R. A. 8,75

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali del paese.

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:

Posseduto dalla proprietà.

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/trascrizioni:

- 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,

Giudice Dott. Sergio Memmo
Perito: Ing. Mauro Pellè

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: /*

4.2.2 *Conformità catastale: /*

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 scadute ed insolute alla data della perizia: € _____

6. ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

.

6.2 Precedenti Proprietari

Giudice Dott. Sergio Memmo
Perito: Ing. Mauro Pellè

Descrizione **terreno** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno edificatorio ubicato in Parabita tra via Provinciale Matino e Via San Quintino.

Identificato in catasto: NCT di Parabita

Foglio 20 - part. 622 – Qualità Frutteto, classe U, superficie are 10 ca 59,
R. D. € 12,03; R. A. 8,75

Destinazione urbanistica:

Il terreno individuato nel N.C.T. di Parabita al **foglio 20, particella 622** ricade nel Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Parabita tra le zone “Cb1” con destinazione residenziale di espansione a carattere estensivo regolamentate dalle seguenti prescrizioni urbanistiche (vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

- Indice max di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq.;
- Indice max di fabbricabilità fondiaria: 2,5 mc/mq.;
- Max copertura fondiaria 30%;
- Verde privato non inferiore al 40%.

Ricade nel Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del C.C. n° 8 del 31.01.2002 convenzione sottoscritta il 24.01.2003.

Su tale lotto è stato autorizzato un progetto per la “*Realizzazione di insediamento abitativo commerciale al P. di L. zona Cb1 in via Prov.le Matino*” per il quale sono stati rilasciati dal Comune di Parabita i seguenti titoli abilitativi: P. di C. n° 3586 del 29/05/2008, 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 lotto di terreno non è stato sino ad ora interessato dai lavori di costruzione delle opere assentite.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n°01:

7.1. 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, e destinazioni urbanistiche delle aree, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

7.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Parabita, Agenzia del Territorio.

7.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	€/mq.	Valore intero	Valore diritto
a. Terreno mq. 1.059,00	230,00	€ 243.570,00	€ 243.570,00
		€ 243.570,00	€ 243.570,00

7.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 36.535,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ _____

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

€ _____

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

€ _____

Oneri di demolizione dei manufatti quantificate ai punti precedenti

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, ed in conto tondo

€ 207.000,00

Martedì, 4 dicembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè