

**Beni in Parabita - Lecce – Via Giacomo Leopardi - piano primo
Lotto Unico**

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

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo, sito nel Comune di Parabita alla Via Giacomo Leopardi piano primo, scala A, interno 1.

L'immobile è così costituito:

A. – Appartamento ad uso residenziale al piano primo la cui superficie lorda è pari a mq. **120,00**, costituita da una superficie coperta di mq. **109,00** e balconi (antistanti) di mq. **11,00** (coefficiente di ragguaglio 1/3), per una superficie ragguagliata di mq. **112,70**.

Accesso al fabbricato condominiale da portone metallico di colore nero con specchiature vetrate al vano scala condominiale, l'appartamento per civile abitazione al piano primo si compone di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, salone, n° 2 camere da letto, ripostiglio, n°2 bagni. L'abitazione è direttamente comunicante con una terrazza a livello pavimentata ed attrezzata su cui è inoltre installata anche una tettoia in legno, comunque non descritte ed inserite nelle determinazioni che seguono, poiché non rientranti nella consistenza immobiliare indicata nell'atto di provenienza (atto di compravendita Notaio [redacted] del 16.04.2009 – v. allegato) e di cui non è stata comunque acquisita presso il Settore Urbanistica del Comune di Parabita, nessuna pratica edilizia e/o titolo autorizzativo e/o sanatoria. L'abitazione presenta pavimenti in mattoni di ceramica, rivestimenti, materiali e finiture di buona qualità, infissi interni in legno, infissi esterni in legno e vetro camera con tapparelle in pvc di colore grigio, impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale, idrico-fognante, e elettrico.

Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 2,70 al piano primo.

Il posto auto coperto di mq. 17,00 è ubicato al piano secondo interrato con accesso da Via Giacomo Leopardi, confinante a nord ed est con spazio di manovra, a sud con spazi condominiali, ad ovest con altro posto auto.

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione si affaccia a nord su immobili IACP, a sud su spazi condominiali, ad est e ad ovest confina con appartamento dello stesso complesso edilizio, salvo altri e diversi.



Identificato in catasto: NCEU di Parabita

A. intestato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

foglio 21, particella 1459, sub. 95, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, sup. cat. mq. 121, scala E interno 1, piano 1°, via Giacomo Leopardi, - rendita: € 298,25.

B. **Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: posto auto coperto al secondo piano interrato, sito nel Comune di Parabita alla via Giacomo Leopardi.

L'immobile è così costituito:

B. – Il posto auto coperto al secondo piano interrato, presenta superficie di mq. 17,00, con piccolo ripostiglio.

Accessibile da via Giacomo Leopardi, presenta copertura piana a solaio latero-cementizio avente altezza di m. 2,70 circa.

Presenta buone condizioni di manutenzione.

Confina a nord ed est con spazio di manovra, a sud con spazi condominiali, ad ovest con altro posto auto.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

B. intestato a [REDACTED]

foglio 21, particella 1459, sub. 56, categoria C/6, classe 3, sup. cat. mq. 17, posto al piano S2, via Giacomo Leopardi, - rendita: € 30,99.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali, direzionali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti (Km): area residenziale, direttamente collegata al resto del centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, è utilizzato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 14.09.2024 al 03.01.2025 non si rilevano Formalità di alcun tipo.

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: /*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5. *Iscrizioni/ Trascrizioni:*

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato stipulato per [redacted] in data [redacted] rep. n° [redacted] per la somma di € 2.000.000,00 in favore di [redacted] contro la [redacted] gravante tra gli altri la piena proprietà dei cespiti in oggetto; ipoteca frazionata con atto [redacted] e [redacted], la quota n° 2 del mutuo frazionato è stata oggetto di accollo da parte dei [redacted] con atto di compravendita [redacted] rep. n° [redacted] del [redacted].

Domanda giudiziale trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] in favore [redacted] e contro [redacted] e [redacted], con il quale la parte attrice tendeva ad avere la declaratoria simulazione ovvero di inefficacia nei suoi confronti ex art. 2901 C.C. dei preliminari intercorsi tra le parti convenute con rogiti tutti per [redacted] in data [redacted], in data [redacted], e in data [redacted].

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] per la soma di [redacted] in favore di [redacted] contro la [redacted], gravante tra gli altri la piena proprietà dei cespiti in oggetto.

Costituzione di vincolo trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] con il quale [redacted] si è obbligata nei confronti di [redacted], ad osservare, in luogo del pagamento della quota di contributo afferente il costo di costruzione senza riserva, esclusione od eccezione alcuna, le condizioni che, per l'applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione, sono state stabilite nella convenzione tipo approvata dagli enti competenti, nei limiti, con le modalità e la durata, il tutto come determinato nella stessa convenzione tipo.

Perito: Ing. Mauro Pellè



4.1.6. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED], a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], gravante la piena proprietà dei cespiti in oggetto.

4.1.7. *Altri oneri: /*

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: fabbricato a destinazione residenziale realizzato a seguito del rilascio di:

- Concessione edilizia [REDACTED]
- Permesso di Costruire [REDACTED]
- Permesso di Costruire [REDACTED] (v. allegati).

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi evidenzia, difformità dovute a diversa sagoma e distribuzione planimetrica dell'abitazione, oltre alla terrazza livello retrostante (rappresentata nella planimetria catastale) ma non rappresentata nelle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi acquisiti presso il Comune di Parabita.

In considerazione dell'entità delle difformità riscontrate è stata acquisita nota dal Comune di Parabita da cui si evince che pur a seguito di ulteriori ricerche eseguite, con riferimento ai nominativi interessati, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie (v. allegato).

In ordine alle predette difformità, per l'eventuale regolarizzazione urbanistica con titoli autorizzativi in sanatoria e/o rimozione in pristino dello stato dei luoghi si prevede un costo presunto non inferiore a € 9.000,00.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: il confronto tra le planimetrie catastali degli immobili e lo stato dei luoghi, evidenzia sostanziale conformità, fermo restando che per la terrazza a livello retrostante non è stato acquisito nessun titolo autorizzativo dal Comune di Parabita. Per la regolarizzazione della variazione riscontrata si prevede un costo presunto, per oneri catastali e spese tecniche, non inferiore a € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ _____

Perito: Ing. Mauro Pellè



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ _____

Spese condominiali

€ _____

6. ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali/precedenti proprietari

L'unità immobiliare si appartiene a _____ in regime di comunione dei beni, ad essi pervenuta in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita _____ con cui _____ acquistavano da _____ l'unità immobiliare in oggetto, dando seguito al preliminare di vendita stipulato con atto _____ con il quale _____ prometteva di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare al momento della stipula definitiva dell'atto della _____, la piena proprietà dell'immobile in oggetto; con atto _____ rep. _____ del _____ nominava ai sensi dell'art. 1401 e seguenti _____ quali acquirenti dei cespiti i _____;
- atto di compravendita _____ di repertorio con il quale _____ acquistava da _____ la proprietà dei cespiti;
- Successione in morte di _____ di successione presentata all'Ufficio Successioni di Casarano in data 13.10.1995 ed annotata al n° 8 del vo. 392, trascritta a Lecce il _____ ai _____, nella quale ricadeva la piena proprietà dei cespiti in oggetto, che si devolveva per la quota di 1/3 ciascuno a _____; l'accettazione tacita di eredità veniva trascritta a Lecce in data _____ ai _____

Perito: Ing. Mauro Pellè



7. PRATICHE EDILIZIE:

Complesso edilizio multipiano a destinazione residenziale realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi (v. allegati):

- Concessione edilizia
 - Permesso di Costruire
 - Permesso di Costruire
- Fabbricato per civili abitazioni in via Giacomo Leopardi

Descrizione appartamento ad uso residenziale al piano primo di cui al punto A.

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo, sito nel Comune di Parabita alla Via Giacomo Leopardi piano primo, scala A, interno 1.

L'immobile è così costituito:

A. – Appartamento ad uso residenziale al piano primo la cui superficie lorda è pari a mq. **120,00**, costituita da una superficie coperta di mq. **109,00** e balconi (antistanti) di mq. **11,00** (coefficiente di ragguaglio 1/3), per una superficie ragguagliata di mq. **112,70**.

Accesso al fabbricato condominiale da portone metallico di colore nero con specchiature vetrate al vano scala condominiale, l'appartamento per civile abitazione al piano primo si compone di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, salone, n° 2 camere da letto, ripostiglio, n°2 bagni. L'abitazione è direttamente comunicante con una terrazza a livello pavimentata ed attrezzata su cui è inoltre installata anche una tettoia in legno, comunque non descritte ed inserite nelle determinazioni che seguono, poiché non rientranti nella consistenza immobiliare indicata nell'atto di provenienza (atto di compravendita) v. allegato) e di cui non è stata comunque acquisita presso il Settore Urbanistica del Comune di Parabita, nessuna pratica edilizia e/o titolo autorizzativo e/o sanatoria. L'abitazione presenta pavimenti in mattoni di ceramica, rivestimenti, materiali e finiture di buona qualità, infissi interni in legno, infissi esterni in legno e vetro camera con tapparelle in pvc di colore grigio, impianto termico con elementi radianti in ghisa e caldaia murale, idrico-fognante, e elettrico.

Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 2,70 al piano primo.

Il posto auto coperto di mq. 17,00 è ubicato al piano secondo interrato con accesso da Via Giacomo Leopardi, confinante a nord ed est con spazio di manovra, a sud con spazi condominiali, ad ovest con altro posto auto.

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione si affaccia a nord su immobili IACP, a sud su spazi condominiali, ad est e ad ovest confina con appartamento dello stesso complesso edilizio, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

A. intestato a:

foglio 21, particella 1459, sub. 95, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, sup. cat. mq. 121, scala E interno 1, piano 1°, via Giacomo Leopardi, - rendita: € 298,25.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo di cui al punto A, presenta buone condizioni di manutenzione, e buona qualità di finiture interne e materiali impiegati nella costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: Struttura in c.a. e, condizioni: buone.

(struttura):

Solai (struttura): tipologia: coperture piane 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: portoncino d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in legno e vetro camera di colore scuro, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: buone

Pareti interne: materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature/rivestimenti

Pareti esterne: facciata esterna e rivestite di colore giallo chiaro; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimento in mattoni di ceramica di buona qualità, condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia): tipologia: /

Ascensore (componente edilizia): tipologia: esistente

Citofonico (impianto): tipologia: citofono, condizioni: buone.

Termico (impianto): tipologia: con elementi radianti in ghisa, alimentazione: caldaia murale condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento:, recapito: rete cittadina, condizioni: buone.
Idrico (impianto): tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto, condizioni: buone

Descrizione posto auto/ripostiglio al piano interrato di cui al punto B.

Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: posto auto coperto al secondo piano interrato, sito nel Comune di Parabita alla via Giacomo Leopardi.

L'immobile è così costituito:

B. – Il posto auto coperto al secondo piano interrato, presenta superficie di mq. **17,00**, con piccolo ripostiglio.

Accessibile da via Giacomo Leopardi, presenta copertura piana a solaio laterocementizio avente altezza di m. 2,70 circa.

Presenta ordinarie condizioni di manutenzione.

Confina a nord ed est con spazio di manovra, a sud con spazi condominiali, ad ovest con altro posto auto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: Struttura in c.a., condizioni: buone.

(struttura):

Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo laterocementizio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: tipologia: /

(componente edilizia):

Pareti interne: materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature di colore bianco, condizioni: necessità di manutenzione

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate; condizioni: necessità di manutenzione

corsia di manovra

Pavim. interna materiale: pavimento ceramico, condizioni necessità di manutenzione.

(componente edilizia):

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: necessità di manutenzione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

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 e dello stato di manutenzione 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 €/mq.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento piano 1° Sup. ragg. mq. 112,70	€ 850,00	€ 95.795,00	€ 95.795,00
B. posto auto piano interrato S2 superficie mq. 17,00	€ 500,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00
		€ 104.295,00	€ 104.295,00

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:

€ 15.644,25

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 (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 10.000,00

Perito: Ing. Mauro Pellè



8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 78.650,75

lunedì, 21 luglio 2025

il perito
Ing. Mauro Pellè

Perito: Ing. Mauro Pellè

