

**Beni in Parabita – via Prov.le Martino, piano interrato 2  
Lotto n°35 (sub. 73)**

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

**A** Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: box auto al piano interrato 2, facente del complesso edilizio sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le Martino.

**L'immobile è così costituito:**

**A.** – Box auto al piano interrato 2, di superficie coperta di mq. **43,00** circa. L'immobile è accessibile da corsia di manovra al piano interrato 2, tramite saracinesca basculante di colore bianco. Si compone di un ambiente unico intonacato e tinteggiato, con pareti murarie interessate da fenomeni di umidità. Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.

Confina al piano interrato 2 con particelle 69, 71, 72, 74 con corsia di manovra sub. 106, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Parabita**

**A.** intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/1;  
**foglio 20, particella 619, sub. 73**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 38, sup. catastale mq. 43, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 66,73.

**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 Martino.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Box auto attualmente utilizzato da terzi, giusto preliminare di vendita.

**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, atto notaio Roberto Vinci rep. n°24793/14535 del 12.06.2008 Concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Ipoteca Volontaria, atto notaio Roberto Vinci rep. n°34100/21696 del 14.10.2014 Concessione a garanzia di apertura credito, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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, a favore di [REDACTED]

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:*

*Diffomità 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.

4.2.2. *Conformità catastale:* la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

*Diffomità riscontrate:* /



**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**

L'immobile si appartiene a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1, in virtù di atto di  
 compravendita per notaio Roberto Vinci del 23.05.2007 rep. n°22698/12945,  
 trascritto a Lecce il 24.05.2007 ai nn° 22265/14673.

**6.2 Precedenti proprietari**

Il lotto edificabile si \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (atto Notaio Roberto Vinci del 23.05.2007 rep.  
 n°22698/12945).

**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 <b>box auto</b> al piano interrato di cui al punto A. |
|-------------------------------------------------------------------|

**Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: relativamente a: box auto al piano  
 interrato 2, facente del complesso edilizio sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le  
 Matino.

**L'immobile è così costituito:**

Box auto al piano interrato 2, di superficie coperta di mq. **43,00** circa. L'immobile è  
 accessibile da corsia di manovra al piano interrato 2, tramite saracinesca basculante di colore  
 bianco. Si compone di un ambiente unico intonacato e tinteggiato, con pareti murarie  
 interessate da fenomeni di umidità.

Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.  
 Confina al piano interrato 2 con particelle 69, 71, 72, 74 con corsia di manovra sub. 106,  
 salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Parabita**

A. intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/1;  
**foglio 20, particella 619, sub. 73**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 38, sup. catastale mq. 43, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 66,73.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                                                 |                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Strutture verticali (struttura):</i>         | materiale: Struttura in c.a. e, condizioni: necessità di manutenzione                                                                   |
| <i>Solai (struttura):</i>                       | tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.                                                                      |
| <i>Scale (struttura):</i>                       | tipologia: /                                                                                                                            |
| Componenti edilizie e costruttive:              |                                                                                                                                         |
| <i>Porta d'ingresso: (componente edilizia):</i> | tipologia: saracinesca di tipo basculante di colore chiaro                                                                              |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>   | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>   | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Pareti interne:</i>                          | materiale: murature in blocchi prefabbricati in cls , intonacate e tinteggiate di colore bianco; condizioni: necessità di manutenzione. |
| <i>Pareti esterne:</i>                          | tipologia : facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro; condizioni: necessità di manutenzione.                          |
| <i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>    | materiale: pavimentazione cementizia                                                                                                    |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i>      | ubicazione: /                                                                                                                           |
| Impianti:                                       |                                                                                                                                         |
| <i>Antincendio (componente edilizia):</i>       | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Ascensore (componente edilizia):</i>         | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Citofonico (impianto):</i>                   | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Termico (impianto):</i>                      | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                    | tipologia: impianto sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: necessità di manutenzione/completamento                                  |
| <i>Fognatura (impianto):</i>                    | tipologia: /                                                                                                                            |
| <i>Idrico (impianto):</i>                       | tipologia: /                                                                                                                            |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n° 35:

### 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<br>(€/mq.) | Valore intero | Valore diritto<br>(1/1) |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|
| <b>Box auto piano interrato 2</b><br>sup. coperta mq. 43,00 | 340,00                     | € 14.620,00   | € 14.620,00             |
|                                                             |                            | € 14.620,00   | <b>€ 14.620,00</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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 2.193,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolite 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:

**€ 12.000,00**

Martedì, 28 dicembre 2018

il perito  
Ing. Mauro Pellè

