

**Beni in Parabita – via Prov.le Matino, piano interrato 1
Lotto n°15 (sub. 51)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A **Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: locale deposito 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 deposito o altra destinazione compatibile con il R.E.C. al piano interrato di superficie coperta di mq. **245,00** circa, di cui mq. 24,38 destinata a servizi igienici con doccia. L'immobile è accessibile da portoncino blindato dal vano scala, si compone di un unico ambiente provvisto di servizi igienici con docce. Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 2,60 e m. 3,10.

L'immobile di recente costruzione, si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, considerato che attualmente non risulta utilizzato per nessuna destinazione e necessità comunque di interventi di manutenzione e completamento nella zona destinata a spogliatoi/docce/servizi. Confina al piano interrato con vano scala (zona filtro), vano ascensore, con particelle 1, 3, 50, con spazio di manovra comune sub. 21, con sottosuolo via Provinciale Matino, con sottosuolo via di lottizzazione, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

A. intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/1;
foglio 20, particella 619, sub. 51, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 223, sup. catastale mq. 239, posto al piano S1, via da denominare snc, - rendita: € 391,58.

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 deposito o altra destinazione compatibile con il R.E.C., attualmente non ultimato.



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 di [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:

Difformità 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 difformità riguardanti sostanzialmente la realizzazione di un muro divisorio con l'attuale sub. 3. La predetta difformità potrà essere regolarizzata mediante intervento di ripristino dello stato dei luoghi, ovvero presentazione di pratica edilizia per frazionamento unità immobiliare in sanatoria con i seguenti costi presunti.

Oneri, sanzioni € 500,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Totale € 1.500,00

4.2.2.

Conformità catastale: /

Difformità riscontrate: Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia difformità. In particolare nella planimetria catastale non sono riportati gli spogliati/doccie e servizi igienici. Le predette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuovo accatastamento - modello DOCFA - all'Agenzia del territorio

Spese tecniche: € 1.000,00

Spese ed oneri catastali: € 500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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

L'immobile si appartiene a S.G.C. Srl con sede in Parabita proprietà per 1/1. Il terreno edificatorio su cui sono stati realizzati gli immobili 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 apparteneva Caggiula Bruno nato a Torino il 25.08.1942 pervenuto per accettazione tacita per [REDACTED] [REDACTED] (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 **locale deposito** al piano interrato di cui al punto **A**.

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

L'immobile è così costituito:

Immobile a destinazione deposito o altra destinazione compatibile con il R.E.C. al piano interrato di superficie coperta di mq. **245,00** circa, di cui mq. 24,38 destinata a servizi igienici con doccia. L'immobile è accessibile da portoncino blindato dal vano scala, si compone di un unico ambiente provvisto di servizi igienici con doccie. Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 2,60 e m. 3,10.

L'immobile di recente costruzione, si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, considerato che attualmente non risulta utilizzato per nessuna destinazione e necessità comunque di interventi di manutenzione e completamento nella zona destinata a spogliatoi/doccie/servizi.

Confina al piano interrato con vano scala (zona filtro), vano ascensore, con particelle 1, 3, 50, con spazio di manovra comune sub. 21, con sottosuolo via Provinciale Matino, con sottosuolo via di lottizzazione, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

A. intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/1; **foglio 20, particella 619, sub. 51**, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 223, sup. catastale mq. 239, posto al piano S1, via da denominare snc, - rendita: € 391,58.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

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

Solai (struttura):

tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.



<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: /
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: porta blindata provvista di idonea serramentistica;
<i>(componente edilizia):</i>	condizioni buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre alte in alluminio, protezione: condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature con intonaci e tinteggiature ordinarie
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: /
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità ordinaria condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle e rivestimenti ceramici di colore chiaro; condizioni: necessitano di manutenzione e completamento.
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: si
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: /.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: /
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V.
<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° 15:

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 (€/mq.)	Valore intero	Valore diritto (1/1)
Locale commerciale piano terra/interrato sup. coperta mq. 245,00	450,00	€ 110.250,00	€ 110.250,00
		€ 110.250,00	€ 110.250,00

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:

€ 16.537,50

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:

€ 90.000,00

Martedì, 4 dicembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè

