

Beni in Parabita – via Prov.le Martino, piano interrato 2
Lotto n°21 (sub. 59)

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 da denominarsi snc.

L'immobile è così costituito:

A. – Box auto al piano interrato 2, di superficie coperta di mq. **76,00** circa. L'immobile è accessibile da corsia di manovra al piano interrato 2, e si presenta attualmente allo stato rustico non ultimato privo di saracinesca basculante ed interessato da presenza di umidità ed infiltrazioni. Si compone di un ambiente unico con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.

L'immobile di recente costruzione, necessità di lavori di completamento.

Confina al piano interrato 2 con particelle 58, 62, 63, 64, 65, 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. 59 cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 70, sup. catastale mq. 76, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 122,92.

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 allo stato rustico non ultimato ed in cattive condizioni di manutenzione.

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] con sede in Parabita.
- Ipoteca Volontaria, atto notaio Roberto Vinci rep. n°34100/21696 del 14.10.2014 Concessione a garanzia di apertura credito, a favore di [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:*

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.

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

Difformità riscontrate: /

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 _____ proprietà per 1/1. Il terreno edificatorio su cui sono stati realizzati gli immobili si appartiene a S.G.C. Srl con sede in Parabita, P. I. 03642960755, 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 _____

 _____ (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 box auto 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. **76,00** circa. L'immobile è accessibile da corsia di manovra al piano interrato 2, e si presenta attualmente allo stato rustico non ultimato privo di saracinesca basculante ed interessato da presenza di umidità ed infiltrazioni. Si compone di un ambiente unico con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.

L'immobile di recente costruzione, necessità di lavori di completamento.

Confina al piano interrato 2 con particelle 58, 62, 63, 64, 65, 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. 59 cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 70, sup. catastale mq. 76, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 122,92.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Struttura in c.a. e, condizioni: necessità di completamento
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: necessità di completamento
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: /
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<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; condizioni: necessità di completamento
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia : necessità di completamento.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: necessità di completamento
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: /
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: /.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: /
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: /
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: /
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n° 21:

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)
Box auto piano interrato 2 sup. coperta mq. 76,00	300,00	€ 22.800,00	€ 22.800,00
		€ 22.800,00	€ 22.800,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.420,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolte 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:

€ 19.000,00

Martedì, 4 dicembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè