

Beni in Parabita – via Prov.le Martino, piano terra
Lotto n°50 (sub. 104)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A **Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: locale deposito al piano interrato, allo stato rustico, facente del complesso edilizio sito nel Comune di Parabita alla via Prov.le Martino.

L'immobile è così costituito:

A. – Immobile a destinazione deposito al piano interrato di superficie coperta di mq. **58,00** circa, attualmente allo stato rustico. L'immobile è accessibile da vano porta senza infisso prospiciente lo scivolo d'accesso ai piani interrati. Si compone di un ambiente di forma rettangolare. Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.

L'immobile di recente costruzione, si presenta allo stato rustico e necessità pertanto di interventi di completamento edilizio.

Confina al piano interrato con particelle 49, 102, 105, con scivolo comune sub. 21, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

A. intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/1;

foglio 20, particella 619, sub. 104, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 56, sup. catastale mq. 64, posto al piano S1, via Provinciale Martino snc, - rendita: € 98,33.

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:

L'immobile destinato ad uso deposito attualmente allo stato rustico, per il quale è stato sottoscritto preliminare di vendita con terzi.

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

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, 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 **locale deposito** al piano interrato di cui al punto A.

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

L'immobile è così costituito:

Immobile a destinazione deposito al piano interrato di superficie coperta di mq. **58,00** circa,
 attualmente allo stato rustico. L'immobile è accessibile da porta prospiciente lo scivolo
 d'accesso al piano interrato 1. Si compone di un ambiente di forma rettangolare. Presenta
 copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.

L'immobile di recente costruzione, si presenta allo stato rustico e necessità pertanto di
 interventi di completamento edilizio.

Confina al piano interrato con particelle 49, 102, 105, con scivolo comune sub. 21, salvo altri
 e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita



A. intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/1;
foglio 20, particella 619, sub. 104, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 56, sup.
catastale mq. 64, posto al piano S1, via Provinciale Matino snc, - rendita: € 98,33.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i> (struttura):	materiale: Struttura in c.a. e, condizioni: a rustico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: a rustico.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: /
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta d'ingresso:</i> (componente edilizia):	tipologia: /
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature a rustico
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia : /
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: a rustico
<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° 50:**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 deposito piano interrato sup. coperta mq. 58,00	380,00	€ 22.040,00	€ 22.040,00
		€ 22.040,00	€ 22.040,00

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 giudiziarla:

€ 3.306,00

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

€ _____

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:

€ 18.000,00

Mercoledì, 28 novembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè

