

Beni in Parabita – via Prov.le Martino, piano interrato 2
Lotto n°49 (sub. 91-92)

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. **105,00** circa, realizzato per accorpamento di due box adiacenti (sub. 91 e 92). Accessibili da corsia di manovra al piano interrato 2, tramite un unico portone in ferro zincato che consente l'accesso all'unico locale realizzato con l'accorpamento dei due box adiacenti mediante la rimozione del muro di separazione tra gli stessi. Si compone come detto di un ambiente unico ampio allo stato rustico, con pareti murarie localmente interessate da fenomeni di umidità.

Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10.

Confinano al piano interrato 2 con sub. 90, 93, 94,105, con corsia di manovra sub. 106, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Parabita

- A.** intestati a: [REDACTED], proprietà per 1/1;

foglio 20, particella 619, sub. 91, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 39, sup. catastale mq. 42, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 68,48.

foglio 20, particella 619, sub. 92, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 55, sup. catastale mq. 63, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 96,58.

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 Martino.

3. STATO DI POSSESSO:

Box auto attualmente utilizzato da terzi in forza di 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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Ipoteca Volontaria, atto notaio Roberto Vinci rep. n°34100/21696 del 14.10.2014 Concessione a garanzia di apertura credito, a [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: Rispetto al progetto approvato sono stati accorpati i due box adiacenti in un'unica unità immobiliare, con accesso unico da corsia di manovra comune. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si può procedere con il ripristino dello stato dei luoghi ovvero con pratica edilizia in sanatoria per accorpamento di unità immobiliari che prevede un costo presuntivo, comprensivo di oneri, sanzioni, spese tecniche di € 1.000,00 circa.



4.2.2. *Conformità catastale:* /

Difformità riscontrate: in difformità da quanto indicato nelle planimetrie catastali sono stati accorpati i due box adiacenti in un'unica unità immobiliare, con accesso unico da corsia di manovra comune. Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali si può procedere con nuovo accatastamento che prevede un costo presuntivo, comprensivo di oneri catastali, spese tecniche di € 1.000,00 circa.

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 [REDACTED] 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 C [REDACTED]
[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 **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. **105,00** circa, realizzato per accorpamento di due box adiacenti (sub. 91 e 92). Accessibili da corsia di manovra al piano interrato 2, tramite un unico portone in ferro zincato che consente l'accesso all'unico locale realizzato con l'accorpamento dei due box adiacenti mediante la rimozione del muro di separazione tra gli stessi. Si compone come detto di un ambiente unico ampio allo stato rustico, con pareti murarie localmente interessate da fenomeni di umidità.

Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,10. Confinano al piano interrato 2 con sub. 90, 93, 94, 105, 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. 91, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 39, sup. catastale mq. 42, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 68,48.
foglio 20, particella 619, sub. 92, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 55, sup. catastale mq. 63, posto al piano S2, via da denominare snc, - rendita: € 96,58.

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: portone in ferro zincato
<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



Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: /
Impianti:
Antincendio (componente edilizia): tipologia: /
Ascensore (componente edilizia): tipologia: /
Citofonico (impianto): tipologia: /
Termico (impianto): tipologia: /
Elettrico (impianto): tipologia: impianto sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: necessità di manutenzione/completamento
Fognatura (impianto): tipologia: /
Idrico (impianto): tipologia: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n°49:

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. 105,00	340,00	€ 35.700,00	€ 35.700,00
		€ 35.700,00	€ 35.700,00

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:

€ 5.355,00

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

€ 2.000,00

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:

€ 28.000,00

Martedì, 4 dicembre 2018

il perito
Ing. Mauro Pellè

