

Beni in PARABITA – Via Prov.le per Matino snc LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in fabbricato condominiale, denominato Habitat 84. Posto al Piano Secondo, Scala D, blocco A.

L'alloggio è parte di un piccolo complesso condominiale realizzato agli inizi degli anni '90.

L'intero intervento consta di un blocco in linea (Blocco A), lungo Via Prov.le per Matino e altri blocchi a schiera duplex, retroposti rispetto alla strada. Il fabbricato a stecca (Blocco A), in cui è situato l'appartamento è composto da cinque livelli di piano, di cui quattro fuori terra e uno interrato. Il Piano Terra ospita prevalentemente attività commerciali e studi professionali; i piani dal primo al terzo ospitano civili abitazioni, mentre il piano interrato è destinato ad autorimessa ed ospita i box garage, accessibili a mezzo di rampa da Via Volturmo, traversa di Via per Matino. L'intero edificio è suddiviso in quattro corpi (A-B-C-D), tutti serviti da scala interna e ascensori. L'alloggio di cui al presente Lotto 2 è posto al Piano Secondo del corpo Scala D e si compone: di un ingresso, ampia cucina abitabile comunicante su soggiorno/pranzo con caminetto; tali vani affacciano, con balcone continuo su Via Prov.le per Matino; disimpegno, una camera da letto matrimoniale con piccola verandina coperta, servizio igienico, due camere da letto singole e un vano wc/lavanderia cieco. I vani della zona notte affacciano su cortile retrostante.

L'alloggio, nell'attuale consistenza, verificata a seguito di sopralluogo del 27.07.2017, è in buono stato di conservazione e risulta coerentemente accatastato. Sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq 125.

Identificazione catastale: bene intestato a – NCEU Parabita Foglio 20 Particella 42 subalterno 41, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 109 mq, composto da vani 6,5 vani, Piano Secondo, - rendita cat.: € 302,13. Coerenze: L'appartamento confina a nord con altra ditta e a sud con stessa ditta e scale condominiali. L'altezza interna è pari a ml 2,70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: Caratteristiche zona: semicentrale residenziale, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto e con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente residenziali con attività commerciali a libero servizio e negozi al dettaglio, nei piani terra.

3. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di, contro, a firma di Notaio Giorgio Cascione da Casarano, in data 09.02.2007 ai nn. Rep. 172869- Racc. 33377 registrato a Casarano - Ag. delle Entrate in data 09.02.2007 ai nn. 4150 - serie 1/T iscritto presso Conservatoria RR. II. di Lecce in data 13.02.2007 ai n.6383 reg. part. e n. 1203 reg. gen. Importo ipoteca concessa: € 112.500,00 Importo capitale concesso: € 75.000,00

4.2.2. Pignoramenti: Pignoramento derivante da rate scadute e insolte a favore di derivanti da contratto di mutuo. Contro, a firma di Unep Corte d'Appello di Lecce in data 09.01.2017.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità. Le uniche difformità riscontrate riguardano una lievissima modifica relativa all'ampliamento di un vano porta tra il soggiorno e l'ingresso e la cucina.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità.

4.3.3. Agibilità/abitabilità: Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Parabita in data 02.07.1992; lo stesso riguarda tuttavia i blocchi B, C e D dell'intervento realizzato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: 6.1 Precedenti proprietari: Il bene nell'attuale consistenza giunge al proprietario esecutato con atto di compravendita per notaio Giorgio Cascione da Casarano, che lo acquista da, quale precedente proprietaria nonché beneficiaria dell'ipoteca gravante sul bene pignorato. Atto di compravendita del 02.01.2009 nn 176421 rep. E 35725 racc.. Registrato presso Agenzia delle Entrate Casarano in data 29.01.2009 n. 820/serie 1T; trascritto presso Conservatoria RR. II. di Lecce in data 30.01.2009 ai nn. 3793/2646.

7. PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 312/1986 e successive varianti per lavori di "Realizzazione di un complesso edilizio per civili abitazioni e negozi". intestata a Società Cooperativa Habitat '84; istanza presentata in data 26.11.1986 prot. 13163 e Concessione Edilizia rilasciata in data 26.03.1987 n. 1521. Variante n.1661 del 20.04.1988 (pratica edilizia n.54/1988) e n.1694 del 11.07.1988 (pratica edilizia n.102/1988).

Descrizione appartamento in condominio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in fabbricato condominiale, denominato Habitat 84. Posto al Piano Secondo, Scala D, blocco A.

L'alloggio è parte di un piccolo complesso condominiale realizzato agli inizi degli anni '90. L'intero intervento consta di un blocco in linea (Blocco A), lungo Via Prov.le per Matino e altri blocchi a schiera duplex, retroposti rispetto alla strada. Il fabbricato a stecca (Blocco A), in cui è situato l'appartamento, è composto da cinque livelli di piano, di cui quattro fuori terra e uno interrato. Il Piano Terra ospita prevalentemente attività commerciali e studi professionali; i piani dal primo al terzo ospitano civili abitazioni, mentre il piano interrato è destinato ad autorimessa ed ospita i box garage, accessibili a mezzo di rampa da Via Volturno, traversa di Via per Matino.

L'intero edificio è suddiviso in quattro corpi (A-B-C-D), tutti serviti da scala interna e ascensori. L'alloggio di cui al presente Lotto 2 è posto al Piano Secondo del corpo Scala D e si compone: di un ingresso, ampia cucina abitabile comunicante su soggiorno/pranzo con caminetto; tali vani affacciano, con balcone continuo su Via Prov.le per Matino; disimpegno, una camera da letto matrimoniale con piccola verandina coperta, servizio igienico, due camere da letto singole e un vano wc/lavanderia cieco. I vani della zona notte affacciano su cortile retrostante.

L'alloggio, nell'attuale consistenza, verificata a seguito di sopralluogo del 27.07.2017, è in buono stato di conservazione e risulta coerentemente accatastato. Sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa mq 125.

Identificazione catastale: bene intestato a – NCEU Parabita Foglio 20 Particella 42 subalterno 41, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 109 mq, composto da vani 6,5 vani, Piano Secondo, - rendita cat.: € 302,13. Coerenze: L'appartamento confina a nord con altra ditta e a sud con stessa ditta e scale condominiali. L'altezza interna è pari a ml 2,70.

Destinazione urbanistica: Nel piano di Fabbricazione esistente PdF approvato con D.G.R. 5186 del 27.09.1971 l'immobile è identificato nella Zona Cb1 aree di espansione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: plinti isolati; materiale: c.a.; condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: lastricato solare in pietra leccese, condizioni: buone.

Scale: tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., e muratura condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente doppie, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in PVC, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura a cassetta in tufo spess. 30/35 cm con interposta camera d'aria; rivestimento: intonaco plastico graffiato; condizioni: buone.

Portone ingresso: tipologia: doppia anta a battente in alluminio e vetro; condizione: buone.

Scale: tipologia: interna condominiale con corpo ascensore; materiale rivestimento: marmo; condizione: buone.

Impianti:

Ascensore: tipologia: oleodinamico; condizioni: buone.

Citofonico: tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità: rispettoso vigente normativa;

Fognatura: : tipologia: separata; rete di smaltimento: tubi in PVC; recapito: collettore a rete comunale; condizioni: buone;

Idrico: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato; condizioni: buone;

Elettricotipologia: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.1.1. Market Comparison Approach:

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (subject) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. immobili comparabili, devono appartenere allo stesso segmento di mercato immobiliare ed avere caratteristiche tecniche ed economiche simili a quelle del subject.

Ciò presuppone un'analisi del segmento di mercato del subject da valutare, per la rilevazione di transazioni, e quindi contratti recenti –esclusivamente compravendite- relativi agli ultimi due/tre anni dal periodo della stima dell'immobile soggetto. L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, laddove i comparabili non siano sufficienti a causa di una oggettiva scarsa attività del mercato immobiliare, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima. A tal proposito va ricordata la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo

stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il parametro di riferimento è la superficie lorda-commerciale.

Per un criterio di comoda divisibilità e per attribuire ad ogni immobile una maggiore appetibilità di mercato si è proceduto con la suddivisione in 3 lotti dei beni facenti parte della procedura esecutiva.

8.1.2. Descrizione dei comparabili individuati:

Unità A - Atto per Notaio Novelli da Gallipoli del 28.06.2017 rep. 84953 – racc. 29392 relativo a:

- Abitazione classata A3 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 42 sub 33
- Box auto classato C6 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 42 sub 67

Prezzo totale della compravendita € 100.000,00

Unità B – Atto per Notaio De Pascalis del 20.02.2017 rep. 25758 – racc. 18130 relativo a:

- Abitazione classata A3 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 619 sub 31
- Box auto classato C6 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 619 sub 99

Prezzo totale della compravendita € 81.900,00

Unità C – Atto per Notaio Vinci del 19.07.2012 rep. 31518 – racc. 19705 relativo a :

- Abitazione classata A3 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 619 sub 27
- Box auto classato C6 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 619 sub 53
- Box auto classato C6 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 619 sub 98
- Deposito classato C2 al NCEU Parabita Fg 20 Plla 619 sub 35

Prezzo totale della compravendita € 141.360,00

8.1.3. Valore di mercato: E' evidente dalla descrizione dei tre comparabili che in tutti e tre i casi si tratta di contrattazioni in cui l'alloggio è trasferito contestualmente ad almeno un box garage. Il modello comparativo (di cui si allega schema) assume pertanto, in linea con i comparabili, come consistenza del subject un lotto composto da abitazione e box auto pertinenziale (Fg. 20 P.lla 42 Sub. 41 e sub. 62), così come le unità (A-B-C) comparabili assunte.

A seguito della definizione del valore di mercato medio risultante dalla comparazione si procede con la necessaria revisione tra superfici lorde commerciali della abitazione e le superfici equivalenti ragguagliate secondo l'indice mercantile degli accessori (nel particolare box auto) in modo da ricondurre il valore di mercato sulla reale consistenza del Lotto 2, composto dalla sola abitazione.

Il risultato porta alla definizione di un prezzo unitario al metro quadrato adottato per la determinazione del valore di mercato del bene in questione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Parabita, Agenzie immobiliari di Parabita e OMI Parabita (dato disponibile II° sem. 2016/Zona D2 espansione); tecnici locali di Parabita e Matino.

Per gli immobili comparabili individuati le fonti sono riferite agli atti di compravendita stipulati nel distretto notarile di Lecce.

8.3. Valutazione dei corpi

A. appartamento in condominio

Stima per Market Comparison Approach:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
A.abitazione	105,00	€ 820,00	€ 86.100,00
A. balconi	10,00	€ 820,00	€ 8.200,00
	115,00		€ 88.800,00
- Valore corpo (mq 125):			€ 94.300,00
- Valore complessivo intero:			€ 94.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 94.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota
A	appartamento in condominio	125	€ 94.300,00	€ 94.300,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 14.145,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 80.155,00**

che si arrotonda a **€ 80.000,00**

Il perito

Arch. Paola DE DONNO