

**Beni in Parabita (Lecce) Via Zara n° 17 piano terzo
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Parabita (Lecce) Via Zara n° 17 piano terzo.

Composto da ingresso, ampio salone, disimpegno-corridoio, cucina, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio.

Completano l'abitazione quattro balconi sui tre prospetti dell'abitazione

Vi si accede da vano scala sito nel giardino condominiale su via Zara.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di conservazione.

Gli impianti elettrico, idrico-fognante e termico a gas sono collegati alle reti cittadine. posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **183,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a (***)dato oscurato***) nato a Parabita il (***)dato oscurato***) foglio 21 mappale 1107 subalterno 15, categoria A2, classe 2, composto da vani 7,5,- rendita: €. 561,65.

Coerenze: con vano scala e altro appartamento facente parte del condominio

Note: **l'immobile è acquistato in regime di comunione dei beni con la moglie (***)dato oscurato***) nata a Gallipoli il 24-08-1957, successivamente i coniugi convengono per il regime patrimoniale di separazione dei beni con atto del Notaio Roberto Vinci del 08-06-1988 rep. n° 5416.**

Allo stato attuale quindi è stata sciolta la comunione dei beni.

L'immobile in oggetto dovrebbe essere intestato in catasto ai coniugi per 1/2 ciascuno in proprietà indivisa.

Box: fabbricati: intestata a (***)dato oscurato***) nato a Parabita il (***)dato oscurato***) foglio 21 mappale 1107 subalterno 19, categoria C6, classe 2, superficie catastale 30, posto al piano S1, - rendita: €. 52,68.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da (***)dato oscurato***) nato a Gagliano del Capo (LE) il (***)dato oscurato***) contratto di comodato gratuito del 03-01-2011 reg.ta a Gallipoli il 18 gennaio 2011 con decorrenza di anni 10 a partire dal 01-01-2011

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso:

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

Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di (***)dato oscurato***), **contro (***)dato oscurato***) nato il (***)dato oscurato***) a Parabita (LE) e (***)dato oscurato***) nata il 24-08-1957 a Gallipoli (LE) per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni**, a firma di Notaio Novelli Antonio in data 14/07/2005 ai nn. 62500/15911 iscritta Lecce in data 15/07/2005 ai nn. 28532/4792
importo ipoteca: € 159.750,00
importo capitale: € 106.500,00

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignooramento immobili a favore di (***)dato oscurato***). contro (***)dato oscurato***) nato a Parabita (LE) il (***)dato oscurato***) a firma di Ufficiale giudiziario in data 03/04/2017 ai nn. 2684 trascritto a Lecce in data 15/05/2017 ai nn. 15186/11499 - **l'immobile è acquistato in data 20-09-1982 in regime di comunione dei beni con la moglie (***)dato oscurato***) nata a Gallipoli (LE) il (***)dato oscurato***), successivamente i coniugi convengono per il regime patrimoniale di separazione dei beni con atto del Notaio Roberto Vinci del 08-06-1988 rep. n° 5416.**

Allo stato attuale quindi è stata sciolta la comunione dei beni.

L'immobile in oggetto dovrebbe essere intestato ai coniugi per 1/2 ciascuno in proprietà indivisa.

Si osserva che il pignoramento è stato eseguito erroneamente sull'intera proprietà in quanto l'intestazione catastale risulta errata..

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'intestazione catastale deve essere corretta in quanto il bene deve essere intestato a (***)dato oscurato***) e (***)dato oscurato***) ciascuno per 1/2 di proprietà indivisa inserendo in atti esattamente l'atto di acquisto e poi l'atto di separazione dei beni regolarizzabili mediante Allineamento e voltura catastale

Spese catastali e onorario tecnico: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(***)dato oscurato***) nato a Parabita il (***)dato oscurato***) proprietario dal 20/09/1982 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Annibale Arnò in data 20/09/1982 ai nn. 5634/2446 in data 29/09/1982 ai nn. 32386/28595 **l'immobile è acquistato in regime dicomunione dei beni con la moglie (***)dato oscurato***) nata a Gallipoli il (***)dato oscurato***), successivamente i coniugi convengono per il regime patrimoniale di separazione dei beni con atto del Notaio Roberto Vinci del 08-06-1988 rep. n° 5416.**

Allo stato attuale quindi è stata sciolta la comunione dei beni.

L'immobile in oggetto dovrebbe essere intestato ai coniugi per 1/2 ciascuno in proprietà indivisa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Geom. Davide Bello



P.E. n. Licenza di Costruzione n° 14 e successivi nulla osta n° 92 e 93 per lavori di realizzazione condominio di appartamenti e garage al piano seminterrato intestata a (**dato oscurato**). Autorizzazione edilizia presentata in data 14/01/1974- n. prot. 381 rilasciata in data 08/02/1974- n. prot. 14 l'gibilità è stata rilasciata in data 05/10/1978 Presso il comune di Parabita non è stata trovata copia cartacea dell'agibilità che risulta rilasciata dai registri cartacei.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Parabita (Lecce) Via Zara n° 17 piano terzo.

Composto da ingresso, ampio salone, disimpegno-corridoio, cucina, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio.

Completano l'abitazione quattro balconi sui tre prospetti dell'abitazione

Vi si accede da vano scala sito nel giardino condominiale su via Zara.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di conservazione.

Gli impianti elettrico, idrico-fognante e termico a gas sono collegati alle reti cittadine. posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **183,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a (**dato oscurato**) nato a Parabita il (**dato oscurato**) foglio 21 mappale 1107 subalterno 15, categoria A2, classe 2, composto da vani 7,5, - rendita: €. 561,65.

Coerenze: con vano scala e altro appartamento facente parte del condominio

Note: **l'immobile è acquistato in regime di comunione dei beni con la moglie (**dato oscurato**) nata a Gallipoli il (**dato oscurato**), successivamente i coniugi convengono per il regime patrimoniale di separazione dei beni con atto del Notaio Roberto Vinci del 08-06-1988 rep. n°5416.**

Allo stato attuale quindi è stata sciolta la comunione dei beni.

L'immobile in oggetto dovrebbe essere intestato in catasto ai coniugi per 1/2 ciascuno in proprietà indivisa.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera approvata il 01-09-1971 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Indice di copertura 60%

Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq Altezza max non superiore h max 15,50 con max 4 piani compreso p.t.

Destinazione	Parametro	valore reale/potenziale	Coefficiente	valore equivalente
Abitazione Piano Terzo	Sup. reale lorda	160,70	1,00	160,70
Balconi	Sup. reale lorda	22,80	0,25	5,70
	Sup. reale lorda	183,50		166,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Geom. Davide Bello



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Box:

fabbricati: intestata a (***) nato a Parabita il (***) foglio 21 mappale 1107 subalterno 19, categoria C6, classe 2, superficie catastale 30, posto al piano S1, - rendita: €. 52,68. identificato al n. 3, è posto al piano Seminterrato. Sviluppata una superficie complessiva di 32,15

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

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

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perchè era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Parabita, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Parabita.

Valutazione corpi

A. appartamento



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione Piano Terzo	160,70	€ 650,00	€ 104.455,00
Balconi	5,70	€ 650,00	€ 3.705,00
	166,40		€ 108.160,00

- Valore corpo:	€ 108.160,00
- Valore accessori:	€ 15.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 123.160,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 61.580,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso box.	183,5	€ 123.160,00	€ 61.580,00

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:

€ 9.237,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 52.343,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 51.993,00

Relazione lotto 002 creata in data 23/05/2018
Codice documento: E067-17-000250-002

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Geom. Davide Bello

