

**Beni in Rivabella-frazione di Gallipoli (LE)- Via Auriga
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Unità immobiliari site in Rivabella, frazione di Gallipoli e località balneare della provincia di Lecce.

Si trovano alla via Auriga senza n.c (erroneamente in atti catastali Viale della Fenice s.n.) di piena proprietà per la quota di 1/2 di [redacted] e piena proprietà per la quota di 1/2 di [redacted] in regime di separazione dei beni.

Sono costituite da due posti auto scoperti al piano terra, con ingresso indipendente da Via Auriga.

Sono stati realizzati contestualmente ad un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di cinque piani fuori terra, ma ubicati in area dedicata limitrofa, con accesso indipendente da via Auriga.

L'unità immobiliare individuata nel NCEU al foglio 3 part.456 sub. 121 sviluppa una superficie di circa mq 15.

L'unità immobiliare individuata nel NCEU al foglio 3 part.456 sub. 122 sviluppa una superficie di circa mq 16. Risultano in posizione contigua l'uno rispetto all'altro e precisamente sono il primo e secondo posto auto a sinistra per chi accede da Via Auriga. Ogni posto auto è dotato di un proprio basculante.

Le proprietà confinano a sud-ovest con via Auriga e a nord est con altri subalterni stessa particella.

Identificazione catastale immobile :

Intestato a:

[redacted] proprietà per la quota di 1/2
[redacted] proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

[redacted] Viale della [redacted] piano T, foglio 3 particella 456 sub.121 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq rendita catastale € 43,38.

[redacted] Viale della [redacted] piano T, foglio 3 particella 456 sub.122 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq rendita 46,27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in località Rivabella, frazione di Gallipoli, servita da tutti i servizi e tipizzata zona semintensiva per come previsto nella lottizzazione "RIVABELLA" - CENTRO DI QUARTIERE.

Sono presenti parcheggi esterni.

3. STATO DI POSSESSO

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: nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** N.R.P 2128 del 08/04/2011 in forza di decreto ingiuntivo n.249/2011 del 04/04/2011 del Tribunale di [redacted] in favore di [redacted] con sede ad [redacted] per euro 45.00,00, a garanzia della somma di Euro 33.743,06

- **IPOTECA GIUDIZIALE** N.R.P 3655 del 07/06/2011, in forza di decreto ingiuntivo n. 249/2011 del 04/04/2011 del Tribunale di [redacted] in favore di [redacted]

delle [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] per Euro 12.500,00 a garanzia della somma di Euro 10.023,70

- IPOTECA GIUDIZIALE N.R.P 516 del 27/02/2012 in forza di decreto ingiuntivo n.2125/2010 del Tribunale di [redacted] in favore di [redacted], per Euro 60.000,00 a garanzia della somma di Euro 28.801,92

- IPOTECA GIUDIZIALE N.R.P 1040 del 18/04/2012 in forza di decreto ingiuntivo n.2103/2011 del 24/10/2011 del Tribunale di [redacted], in favore di [redacted] per Euro 50.000,00 a garanzia della somma di Euro 25.104,97

- IPOTECA GIUDIZIALE N.R.P 1684 del 04/05/2016 in forza di decreto ingiuntivo n.1511/2015 del 09/09/2015 del giudice di Pace [redacted] in favore di [redacted] con sede in [redacted] per Euro 7.000,00 a garanzia della somma di Euro 4.766,02

- IPOTECA GIUDIZIALE N.R.P 3598 del 17/09/2018 in forza di decreto ingiuntivo n.120/2013 dell'08/07/2013 del Giudice di Pace di [redacted] in favore di condominio [redacted] con sede in [redacted] per Euro 3.200,00 a garanzia della somma di Euro 1.620,26 (che grava esclusivamente sul posto auto sub.121 e su abitazione Comune di [redacted] - foglio 3 particella 22 sub 74)

Trascrizioni:

- 4.2.2. - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO NRP 539 del 05/01/2012 in favore di [redacted] fino alla concorrenza di Euro 675.445,16

Documenti successivi correlati: Annotazione NRP 3262 del 23/08/2021 (sentenza condanna esecutiva)

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico- edilizia:

da un confronto tra l'elaborato grafico, allegato ai titoli abilitativi e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità relativa alla presenza dei basculanti per l'accesso diretto al posto auto, sanabili attraverso una SCIA in sanatoria.

Costi sanatoria: circa euro 516 oblazione + circa euro 800 (costi professionali)

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità: nessuna

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:

- [redacted] proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Precedenti proprietari:

- In virtù di compravendita, atto notaio dott. [redacted] del 09/08/2004, trascritto al [redacted] il 28/08/2004 NRP 25782 l'intera proprietà degli immobili in oggetto viene

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

trasferita dalla società "Rivabella Costruzioni srl" con sede in [redacted]
[redacted] in favore di [redacted] in regime di separazione dei beni e

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 5876 del 06/02/1997 relativa alla realizzazione di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica con posti auto in località "Rivabella"- Gallipoli
- Concessione Edilizia in variante del 10/10/2001

Descrizione

Posti auto di cui al punto B

Unità immobiliari site in Rivabella, frazione di Gallipoli e località balneare della provincia di Lecce.

Si trovano alla via Auriga senza n.c (erroneamente in atti catastali Viale della Fenice s.n.) di piena proprietà per la quota di 1/2 di [redacted] e piena proprietà per la quota di 1/2 di [redacted] in regime di separazione dei beni.

Sono costituite da due posti auto scoperti al piano terra, con ingresso indipendente da Via Auriga.

Sono stati realizzati contestualmente ad un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di cinque pini fuori terra, ma ubicati in area dedicata limitrofa, con accesso indipendente da via Auriga.

L'unità immobiliare individuata nel NCEU al foglio 3 part.456 sub. 121 sviluppa una superficie di circa mq 15.

L'unità immobiliare individuata nel NCEU al foglio 3 part.456 sub. 122 sviluppa una superficie di circa mq 16. Risultano in posizione contigua l'uno rispetto all'altro e precisamente sono il primo e secondo posto auto a sinistra per chi accede da Via Auriga. Ogni posto auto è dotato di un proprio basculante.

La proprietà confina a sud-ovest con via Auriga e a nord est con altri subalterni stessa particella. Intestato a:

[redacted] proprietà per 1/2

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

[redacted] Viale della [redacted] piano T, foglio 3 particella 456 sub.121 categoria C/6 classe 1 consistenza 15 mq rendita catastale € 43,38.

[redacted] Viale della [redacted] piano T, foglio 3 particella 456 sub.122 categoria C/6 classe 1 consistenza 16 mq rendita 46,27.

Destinazione	Sup. Lotta	Coeff.	Sup. equivalente	esposizione	condizioni
Posti auto	31	1,00	31		
Tot. mq			31		

Caratteristiche descrittive fabbricato:

Caratteristiche strutturali generali:

Fondazioni (struttura): Tipologia: fondazioni continue in C.A.

(Strutture verticali) Tipologia: struttura portante in C.A

struttura):

Finiture: presenza di basculanti in alluminio, condizioni: sufficienti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il criterio della valutazione per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] Tecnici locali ed Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazioni delle superfici

Immobile		Superf.	Valore meno	Valore diritto
Posto auto sub 121+sub 122	€ 1000/mq	31	€ 31.000,00	€ 31.000,00
				TOT. € 31.000,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita: **€ 4.650,00**

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

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

8.5 Spese sanatoria urbanistica: € 1.316,00

Prezzo base d'asta dell'immobile
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese per sanatoria a carico della procedura: **€ 26.350,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese per sanatoria a carico dell'acquirente: **€ 25.034,00**

Lecce, 01/09/2022

il perito
[redacted]