

**Beni in Salice Sal.no (LE) via A. Gramsci
Lotto 03**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per uso abitazione sita in Salice Sal.no (LE) via A. Gramsci, facente parte di un complesso edilizio composto da 4 corpi di fabbrica destinati a civile abitazione. Posta al piano primo, "appartamento B1", di una palazzina denominata edificio "D2" con pertinenze e spazi condominiali. Appartamento, composto da 5 vani, con accesso da vano scala in comune con le altre unità immobiliari, dalla porta posta a sx salendo le scale sul pianerottolo di arrivo. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 73,65 e mq 14,80 di superfici scoperte a balcone e pertinenze condominiali. L'immobile risulta privo di infissi interni ed esterni, vi sono tutte le predisposizioni impiantistiche, privo di sanitari ed accessori.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE):

- fabbricati: intestate [redacted] proprietà per 1/1);
foglio 33, particella 2715, sub 9, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5, posto al piano primo, superficie catastale tot 75 mq escluse le aree scoperte 71 mq - rendita: € 198,84.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano garage. Posto al piano terra di una palazzina denominata edificio "D2". In Salice Salentino alla via Gramsci Vano garage, della consistenza di 17 mq, con accesso dallo spazio pertinenziale scoperto. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 19,00.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE):

- Intestato a [redacted] proprietà per 1/1);
foglio 33, particella 2715, sub 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 17,00 superficie catastale tot 19 mq - rendita: € 31,61

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di lastrico solare. Facente parte della palazzina denominata edificio "D2". In Salice Salentino alla via Gramsci Lastrico solare, della consistenza di 44 mq, con accesso dalla scala condominiale. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 44,00.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE):

- Intestato [redacted] (proprietà per 1/1);
foglio 33, particella 2715, sub 15, categoria F/5, al terzo piano, superficie catastale tot 44 mq

Costruzione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n.66/2005 e Variante al P.D.C. n.91 del 17.12.2007 (Prat.Ed. n. 15/2005).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare sita nel Comune di Salice Sal.no (Le), via A. Gramsci, costituita da appartamento di civile abitazione, vano garage, lastrico solare e area di pertinenza condominiale adibita a giardino. In catasto al foglio 33 p.la 2715 sub 9-5-15; l'appartamento posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda di 73,65 mq. ed è composto da soggiorno/cucina, 1 bagno, disimpegno e 2 stanze da letto con 2 balconi (28,00 mq). Al piano terra, al quale si accede direttamente da spazio condominiale, è ubicato il vano garage (19 mq.), al terzo piano è posto il lastrico solare con accesso da scala condominiale (44 mq.);

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

periferica mista (normale) poco traffico con parcheggi sufficienti.

negozio al dettaglio (insufficienti), spazi verdi (sufficiente),
supermercato (insufficiente), ospedale (insufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (20), stazione (1).

Giudice Dott. A. Silvestrini
Perito: Arch. Antonio Garzia

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

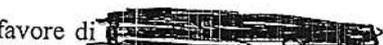
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

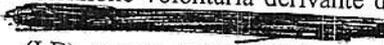
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da mutuo fondiario a favore di 

-firma di Notaio 
(LE), in data 17/06/2008 Rep.n. 160664 – Racc n.24109

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 400.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario a favore di 

, atto a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Lecce, in data 20/10/2020 n. 4172, Trascritto a Conserv. RR.II. di Lecce in data 28/12/2020 ai nn. RG 38129- RP 29569.

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

Oneri: Sanzione : € 0,00

Spese Tecniche : € 0,00

4.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità:

Oneri: € 0,00

Spese Tecniche : € 0,00

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:

 (proprietà per 1/1) proprietario ad oggi con atto di 

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n.66/2005 e Variante al P.D.C. n.91 del 17.12.2007 (Prat. Ed. n. 15/2005).

- Certificato di Agibilità n.6 del 7/02/2011 relativo ai fabbricati A2-D2

Descrizione appartamento di cui al punto A

Appartamento per uso abitazione sita in Salice Sal.no (LE) via A. Gramsci, facente parte di un complesso edilizio composto da 4 corpi di fabbrica destinati a civile abitazione. Posta al piano primo, "appartamento B1", di una palazzina denominata edificio "D2" con pertinenze e spazi condominiali. Sviluppa una superficie lorda di 73,65 mq. ed è composto da soggiorno/cucina, 1 bagno, disimpegno e 2 stanze da letto con 2 balconi (28,00 mq).

Costituito da ampio soggiorno, angolo cottura, 2 bagni, disimpegno e 3 camere da letto. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 73,65 e mq 14,80 di superfici scoperte a balcone e pertinenze condominiali.

Costruzione è stata autorizzata con "P.D.C. n.66/2005 e Variante al P.D.C. n.91 del 17.12.2007 (Prat.Ed. n. 15/2005)".

Posto al piano primo con una superficie lorda complessiva di circa mq 73,65.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE):

fabbricati: intestato [REDACTED] proprietà per 1/1);

foglio 33, particella 2715, sub 8, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5, posto al piano primo, superficie catastale tot 75 mq escluse le aree esterne 71 mq - rendita: € 198,84.

L'edificio è stato costruito con Costruzione è stata autorizzata con P.D.C. n.66/2005 e Variante al P.D.C. n.91 del 17.12.2007 (Prat.Ed. n. 15/2005).

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente: l'immobile ricade in Zone PEEP

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale piano primo	Sup reale lorda	73,65	1,00	73,65
Balconi	Sup reale lorda	28,00	0,25	7,00
Pertinenze scoperta (quota parte)	Sup reale lorda	126,00	0,05	6,30
	Sup reale lorda	227,65		86,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continue, materiale: cls armato, condizioni sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, termolaterizio condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solai piani in latero-cemento, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: lastricato solare in pietra, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: non presenti protezione non presenti.

Infissi interni:

non presenti

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni di laterizio, rivestimento: intonaco a base cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: non presente

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

Scale:

materiale: rivestimento in apricena: sufficienti.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sprovvisto di sanitari e rubinetterie - insufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: impianto mancante, è presente predisposizione di corrugati sottotraccia; conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: cittadino, condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: impianto tubazioni incassate, non presenti terminali e caldaia.

Descrizione vano garage di cui al punto B

Vano garage. Posto al piano terra di una palazzina denominata edificio "D2". In Salice Salentino alla via Gramsci, della consistenza di 19 mq, con accesso dallo spazio pertinenziale scoperto. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 19,00.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE):

- Intestato a: [redacted] proprietà per 1/1);
 foglio 33, particella 2715, sub 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 17,00 superficie catastale totale 19 mq - rendita: € 31,61

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano garage	Sup reale lorda	19,00	0,60	11,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continue, materiale: cls armato, condizioni sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, termolaterizio condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solai piani in latero-cemento, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: lastricato solare in pietra, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: portone basculante in metallo

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni di laterizio, rivestimento: intonaco a base cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: non presente

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: impianto mancante, è presente predisposizione di corrugati sottotraccia; conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

Descrizione lastrico solare di cui al punto C

Lastrico solare. Al terzo piano della palazzina denominata edificio "D2". In Salice Salentino alla via Gramsci, della consistenza di 44 mq, con accesso dalla scala condominiale. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 44,00.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE):

- Intestato a: [redacted] proprietà per 1/1);
 foglio 33, particella 2715, sub 15, categoria F/5, al terzo piano, superficie catastale tot 44 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup reale lorda	44,00	0,25	11,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Pavimentazione:

tipologia: a terrazzo, materiale: lastricato solare in pietra, condizioni: sufficienti.

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

Metodo comparativo sintetico basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, la dotazione impiantistica e tecnologica, delle caratteristiche distributive, dimensionali, e delle finiture. Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, per il Comune di Salice Salentino oscillanti tra €/mq 450,00 - €/mq 630,00 al mq di superficie commerciale, Abitazioni di tipo economico nel 2° semestre del 2020, nonché dell'orientamento del mercato immobiliare definito dalle agenzie immobiliari.

Il valore ritenuto congruo, considerando la consistenza, lo stato di conservazione e le peculiarità dell'immobile è di €/mq 520,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Salice Salentino, semestre 2°-2020.

Tecnocasa, Remax, Casa.it; Meridionale Fondiaria, Agenzie locali.

8.3. Valutazione dei corpi

ID	Immobile	Superficie I	Valore intero medio ponderale	Valore Diritto e quota
A	Abitazione P.Primo	86,95	€ 45.214,00	€ 45.214,00
B	Vano garage	11,40	€ 5.928,00	€ 5.928,00
C	Lastrico solare	11,00	€ 5.720,00	€ 5.720,00
			€ 56.862,00	€ 56.862,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.529,30
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
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

€ 48.332,70