

Beni in LECCE
condominio “.....” - Via Taranto n° 263 - piano 5[^], int. 9
1[^] Lotto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'appartamento sito nel Comune di Lecce alla Via Taranto n° 263, al piano quinto con ingresso dalla Scala prospiciente Via Taranto e confinante con detta Via, Via Guerrazzi, condominio....., spazio condominiale, ditta, salvo altri e migliori confini.

Composto da tre vani, tre accessori, un balcone. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 77,00**¹.

Identificato nel NCEU del Comune di Lecce al **foglio 195 parc. 196, sub 11**, Z.C. 1, catg. A/3, cl. 3[^], vani 4,5, Rd € 348,61, Via Taranto, piano 5, in testa a **nato a propr. per ½ in regime di comunione dei beni con nata a ce propr. per ½ in regime di comunione dei beni con.**

BOX-AUTO

Posto al piano scantinato e individuato con il n° **8F di interno**. Con accesso dalla rampa proveniente da Via Guerrazzi (terzo box a dx a partire dall'entrata).

Nel NCEU al **foglio 195 parc. 196, sub 22**, Z.C. 1, catg. C/6, cl. 3[^], mq 15,00, Rd € 66,62, Via Taranto, piano S1, in testa a **propr. per ½ in regime di comunione dei beni con propr. per ½ in regime di comunione dei beni con**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile in cui è posto l'appartamento di che trattasi è posto in zona periferica della città di Lecce.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona confina con altre zone del tipo residenziale a media densità edilizia ed ampie aree libere nella parte retrostante.

Principali collegamenti pubblici (km): L'immobile in parola si trova a circa mt. 2.500,00 dalla stazione ferroviaria.

La zona è servita da autobus di linea urbani che collegano con il centro della città. La superstrada di collegamento con Brindisi e Bari si trova a est, a circa mt. 500,00 dal luogo di che trattasi.

Servizi offerti dalla zona: L'edificio in cui è posto l'immobile si trova sulla strada che collega Lecce a Taranto e come tale è ben servito dai servizi interni alla città e da quelli di collegamento con il resto del territorio salentino. Nella zona sono presenti: servizi sanitari, uffici pubblici, chiese, banche, farmacie, negozi al dettaglio di ogni genere. Relativamente distanti, ma comunque facilmente raggiungibili.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato).

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: atto convenzione notar del 16/7/1980 rep. n. 137379.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Da una ispezione fatta dal sottoscritto fino alla data del 10/3/2014 non risultano pubblicate altre formalità dello stesso tipo.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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

4.2.1. Iscrizioni: dalla nota allegata agli atti di causa sono iscritte le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria a favore la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 per atto a firma del Notaio del 29/7/2003 rep. 74004 trascritta a Lecce in data 04/08/2003 ai n.ri 30.321/3469.

Pignoramenti: dalla nota allegata agli atti di causa sono iscritte le seguenti formalità:

Pignoramento immobiliare a favore di e contro per la quota pari ad 1/2 notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Lecce in data 21/9/2012 e trascritto a Lecce in data 20/11/2012 ai n.ri 38.371/29.182.

Da una ispezione fatta dal sottoscritto fino alla data del 10/3/2014 non risultano pubblicate altre formalità del medesimo tipo.

4.2.2. *Altri oneri: Nessuno.*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: l'unità è conforme al titolo abilitativo rilasciato il 28/2/1979 ad eccezione del balcone antistante che risulta più ampio.*

Detta modifica riguardante tutte le unità presenti nell'edificio non è stata oggetto di alcuna richiesta con relativo rilascio di atto autorizzativo da parte delle Autorità Comunali preposte. E' possibile la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/01.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 1/2 (anno 2013 € 1.892,99 ; anno 2014 € 63,69):	€ 978,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari : propr. per 1/2 in regime di comunione dei beni con nata a propr. per 1/2 in regime di comunione dei beni con. Atto di acquisto a rogito Notar del 29/7/2003 , rep. N. 74.003, trascritto a Lecce il 04/08/2003 ai n.ri 30.230/23.559.

Precedenti proprietari: nata a proprietaria per 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia presentata in data 05/07/1978 prot. N. 19.136 del 10/7/1978 e presentata dalla Sig.ra per eseguire la costruzione di un complesso edilizio in conformità al progetto a firma dell'Arch.

La concessione edilizia venne rilasciata il 28/2/1979 col N° 19.136/78 dal Sindaco del Comune di Lecce.

Pratica edilizia in variante presentata in data 28/2/1980 prot.n. 7487 dall' avv., presidente pro-tempore della cooperativa “,”. La relativa concessione edilizia veniva rilasciata in data 29/4/1980.

L'abitabilità non venne mai rilasciata.

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

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all' appartamento sito nel Comune di Lecce alla Via Taranto n° 263, al piano quinto con ingresso dalla Scala prospiciente Via Taranto e confinante con detta Via, Via Guerrazzi, condominio, spazio condominiale, ditta, salvo altri e migliori confini .

L'unità è composta di tre vani, tre accessori, un balcone. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 77,00².

Identificato nel NCEU del Comune di Lecce al:

foglio 195 parc. 196, sub 11, Z.C. 1, catg. A/3, cl. 3[^], vani 4,5, Rd € 348,61, Via Taranto, piano 5, in testa a propr. per ½ in regime di comunione dei beni con propr. per ½ in regime di comunione dei beni con.

L'intero è composto da n° 6 piani fuori terra e n° 1 piano interrato. L'unità di cui alla presente relazione è posta al **piano quinto**.

L'unità fa parte di un edificio realizzato a partire dal 25/2/1980 (come da comunicazione di inizio lavori).

L'unità immobiliare è identificata nel modo che segue: – **Via Taranto n° 263, piano quinto.**

Dotazioni condominiali: A seguito del prospetto dei millesimi fornito dall'Amministratore del Condominio si hanno i seguenti millesimi per l'unità abitativa di che trattasi:

- per spese generali: 48,170/1000;
- per assic./mutuo : 42,069/1000;
- per giardinaggio: 70,470/1000;
- per autoclave: 40,210/1000;
- per scale: 77,880/1000;
- per ascensore: 76,880/1000;
- per box: 20,130/1000.

Destinazione dell'appartamento :

Immobile	Superf. U.	Superficie coperta	Condizioni / esposizione
Appartamento	54,00	70,00	Buone/ ovest-nord
Balconi	7,00	-----	discreto/ovest
Terrazza	-----	-----	-----

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche descrittive:

Struttura in cui è realizzato l'immobile	L'intero fabbricato, cui fa parte l'appartamento, è costituito da una struttura con telaio a pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. e solaio del tipo precompresso e laterizi, condizioni : buone.
Scala (struttura e finitura)	Tipologia: la scala è a più rampe interrotta dai piani di smonta e si sviluppa in un vano di forma rettangolare, condizioni : buone; Finitura: marmo;
Infissi esterni (componente edilizia)	Tipologia: a doppia anta e realizzate in ferro laccato e vetro semplice con avvolgibili in plastica per protezione;
Infissi interni (componente edilizia)	Tipologia: infissi del tipo commerciali ad anta singola, sono realizzate in legno del tipo tamburato oppure in legno e vetro; condizioni buone;
Pareti esterne (componente edilizia)	Materiali: blocchi in c.p. da cm. 35 senza alcuna coibentazione; rivestimento: intonaco civile, condizioni buone; le pareti interne sono intonacate con malte di tipo civili: condizioni : buone;
Pavimenti interni (componente edilizia)	Materiali: piastrelle in ceramica del tipo commerciale e di pezzatura da cm. 20, condizioni : buone ;
Rivestimenti (componente edilizia)	Ubicazione: bagno: piastrelle commerciali fino all'altezza di mt. 1,80, condizioni: buone;
Battiscopa (componente edilizia)	Tipologia: in ceramica, condizioni : buone:
Portone di ingresso (componente edilizia)	Tipologia: doppia anta a battente realizzato in legno, senza accessorio alcuno, condizioni: buone;
Gas (impianto)	Tipologia: a vista per alimentazione cucina; condizioni :buone;
Elettrico (impianto)	Tipologia: sotto traccia con potenza contrattuale di 3 KW; condizioni buone, conformità: a norma. Collegato alla rete pubblica con regolare contatore. Il sig. non possiede alcuna bolletta perché intestato alla moglie
Riscaldamento (impianto)	Tipologia: sotto traccia alimentato da caldaia a gas metano con elementi riscaldanti in ghisa, condizioni: buone. Bolletta Enel Energia – mercato libero, Numero Cliente n. *** intesta a
Idrico-fognante (impianto)	Tipologia: sotto traccia; collegati alle reti pubbliche dell'AQP con contatore di sottrazione il primo e alla rete fognante pubblica il secondo, condizioni: buone ;
Rivestimenti terrazzi e balconi (componente edilizia)	Tipologia: mattoni in ceramica del tipo commerciale e di pezzatura piccola, condizioni: sufficienti. La struttura del balcone presenta interessamento da ossidazione dell'armatura e conseguente caduta di calcinacci.

Nota: si fa presente che il balconcino prospiciente Via Taranto e ad angolo con Via Guerrazzi risulta prolungato. Tale porzione non risulta consentita e pertanto è abusiva.

Accessori e pertinenze: Locale adibito a **box-auto** posto al piano scantinato e individuato con il n° 8F (3^ box a dx entrando dalla rampa di via Guerrazzi). Confina con area di manovra, cunicolo retrostante (vedi planimetria dello stato di fatto – allegata).

Nel NCEU del Comune di Lecce al **foglio 195 parc. 196, sub 22**, Z.C. 1, catg. C/6, cl. 3^, mq 15,00, Rd € 66,62, Via Taranto, piano S1, in testa a **propr. per ½ in regime di comunione dei beni con propr. per ½ in regime di comunione dei beni con.**

Superfici del box-auto:

Immobilabile	Superf. U.	Superficie coperta	Condizioni/esposizione
Box-auto	15,00	€ 18,00	Sufficienti/est

Struttura in cui è realizzato l'immobile	Come già innanzi citato l'unità box-auto fa parte di un fabbricato costituito da una struttura con telaio a pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. e solaio del tipo precompresso e laterizi, condizioni : buone.
Scala (struttura e finitura)	Tipologia: la scala (comune) è a più rampe interrotta dai piani di smonta e si sviluppa in un vano di forma rettangolare, condizioni : buone. Finitura: travertino ;
Infissi esterni (componente edilizia)	Tipologia: infisso mancante (finestra).
Pareti esterne (componente edilizia)	Materiali: blocchi in c.p. da cm. 35 senza alcuna coibentazione, rivestimento: solo intonaco; condizioni : buone;
Pareti interne (rifinitura)	Materiali: solo intonaco, condizioni: sufficienti.
Pavimenti interni (componente edilizia)	Materiali: massetto di cemento, condizioni : sufficienti;
Portone di ingresso (componente edilizia)	Tipologia: con basculante in metallo ad anta singola, colore rosso.
Elettrico (impianto)	Tipologia: sotto traccia. Collegato alla rete pubblica dell'ENEL.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare trattata si adotta il metodo di stima Sintetico-Comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili simili e aventi caratteristiche costruttive, di ubicazione, vetustà, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul libero mercato .

Il sottoscritto dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo procede alla stima adoperando come parametro il metro quadrato di superficie lorda , al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare trattata, attribuisce il prezzo medio di **€ 650,00 al metro quadrato (seicentocinquanta al metro quadrato) per l'appartamento , € 223,00 al metro quadrato duecentoventitré al metro quadrato di superficie lorda per balcone ed € 500,00 (cinquecento al metro quadrato) di superficie lorda del box-auto**. Si fa presente che i valori dell'Osservatorio riferiti alla Zona in questione ritenuta come "Zona Periferica/San Pio, Cimitero, tra Via Brindisi , Viale della Repubblica, la Ferrovia, esterna alla C1" per le abitazioni di tipo economico è pari a € 550/790 per sup. lorda ed € 475/640 per sup. lorda relativamente al box-auto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Lecce, professionisti e tecnici dell'edilizia del luogo.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. mq.	Valore intero 1/1	Valore diritto ½
A. appartamento	70,00	€ 45.500,00	€ 22.750,00
balconi/ terraz.	7,00	€ 1.561,00	€ 780,50
bax-auto	18,00	€ 9.000,00	€ 4.500,00
		Totale	€ 28.030,50

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 – *effettuata automaticamente dal programma meccanizzato.it.*:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 4.204,57

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
1) <i>richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/01 per modifiche dei prospetti da presentarsi all'UTC di Lecce ;</i>	<i>€ 1450,00</i>
2) <i>sanzione per violazione edilizia :</i>	<i>€ 516,00</i>
	€ 1.966,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 978,34
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.881,59

Beni in MARTANO (prov. di Lecce)
Alloggio nel condominio "....." - Via Traglia n° 12,
scala "C" - piano 1[^]
2[^] Lotto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1/2 relativamente all' appartamento sito nel Comune di Martano (LE) in Via Traglia n° 12, al piano primo, con ingresso dalla Scala C e confinante con spazio comune antistante, ditta (scala B).**
 Composto da cinque vani, quattro accessori, due balconi e ampia terrazza sovrastante di esclusiva proprietà. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 144,00**³ esclusa la superficie della terrazza sovrastante.
 Identificato nel NCEU di Martano (LE) al **foglio 12 parc. 704 sub 11**, catg. A/3, cl. 3[^], vani 7,00, Rd € 307,29, Via Traglia piano 1[^], in testa a, **proprietà per 1/2 e nata a proprietaria per 1/2.**

POSTO- AUTO:

Piena proprietà nella quota pari a 1/2 dell'intero posto auto ubicato nel Comune di Martano alla Via Traglia n. 12, piano terra e individuato con il n° 11, con accesso dallo spazio comune antistante che collega con Via Traglia. Confina con posto auto n. 10 e n. 12, con e suoi eredi e aventi causa.
 Nel NCEU di Martano al **foglio 12 parc. 704 sub 29**, catg. C/6, cl. 2[^], mq. 17,00 Rd € 26,34, Via Traglia, piano terra, in testa a , **proprietà per 1/2 e proprietaria per 1/2.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile in cui è posto l'appartamento di che trattasi è ubicato in zona periferica della città di Martano.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona confina con altre zone del tipo residenziale ad alta densità edilizia e con la zona agricola.

Principali collegamenti pubblici (km): L'immobile in parola si trova a circa Km 20,00 dal capoluogo di provincia.

La zona è servita da autobus di linea che collegano l'intero territorio comunale con le città vicine e con il capoluogo di provincia.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Servizi offerti dalla zona: ritenute modeste le dimensioni del centro abitato tutti i servizi sono da ritenersi vicini.

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: Nessuna.*

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

- 4.2.1. *Pignoramenti: dalla nota allegata agli atti di causa sono iscritte le seguenti formalità:*

Pignoramento immobiliare a favore di contro per la quota pari ad 1/2 notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Lecce in data 21/9/2012 e trascritto a Lecce in data 20/11/2012 ai n.ri 38.371/29.182. Da una ispezione fatta dal sottoscritto fino alla data del 10/3/2014 non risultano pubblicate altre formalità del medesimo tipo.

- 4.2.2. *-----*

- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno.*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Chiusura del balcone retrostante con tramezzo in tufo e infisso in alluminio e vetro, protetto da avvolgibile. Dette modifiche non sono state oggetto di alcuna richiesta di sanatoria. Sono pertanto abusive, del tipo non sanabili. Se ne prevede lo svellimento e il ripristino.*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Diforme, perché la planimetria non riporta il balcone antistante.*

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: (€ 66,68 /2)	€ 33,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari :

- relativamente all'alloggio proprietario per 3/6 di cui 2/6 con atto per Notar D. del 02/01/1985 rep n. 178.318 trascritto a Lecce il 02/02/1985 ai n.ri 4416/4055 e 1/6 per successione testamentaria al padre deceduto il, den. N. 385 vol. 2008/8, trascritta ai n.ri 19.994/13.315 e nata a proprietaria per 3/6 di cui 2/6 con atto per Notar del 02/01/1985 rep n. 178.318 trascritto a Lecce il 02/02/1985 ai n.ri 4416/4055 e 1/6 per successione testamentaria al marito deceduto il, den. N. 385 vol. 2008/8, trascritta ai n.ri 19.994/13.315.
- relativamente al posto auto: proprietario per 3/6 di cui 2/6 con atto per Notar del 02/01/1985 rep n. 178.318 trascritto a Lecce il 02/02/1985 ai n.ri 4416/4055 e 1/6 per successione testamentaria al padre deceduto il, den. N. 385 vol. 2008/8, trascritta ai n.ri 19.994/13.315 e proprietaria per 3/6 di cui 2/6 con atto per Notar D del 02/01/1985 rep n. 178.318 trascritto a Lecce il 02/02/1985 ai n.ri 4416/4055 e 1/6 per successione testamentaria al marito deceduto il, den. N. 385 vol. 2008/8, trascritta ai n.ri 19.994/13.315.

Si fa presente che la quota del defunto (padre dell'esecutato e coniuge di), relativamente a tale posto auto era di 1/3, così come acquisita per atto Notar D. del 02/01/1985 , rep. N. 178318. A seguito della denuncia di successione è stata riportata una quota di proprietà errata pari a 1/2 anziché di 1/3 e conseguentemente tale quota è stata ripartita tra i due conviventi in ragione di 1/2 cadauno. Pertanto la quota derivante dalla nota di trascrizione della denuncia di successione è errata in quanto è stata trasferita, ad ogni erede, la quota di 1/4 anziché di 1/6. Infine, la menzionata nota di trascrizione relativa alla successione testamentaria del defunto, riporta erroneamente, sempre in riferimento al posto auto un numero di mappale e subalterno errati. I dati corretti sono i seguenti: **foglio 12 parc. 704 sub 29 e non foglio 12 parc. 790 sub 11.**

NOTA: L'atto di pignoramento riporta in modo corretto le quote degli immobili e i relativi identificativi catastali.

Precedenti proprietari: *** con sede in .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia presentata in data 21/2/1979 n° 89/79 acquisita al prot. Generale del 22/2/1979 n. 948 dalla s.n.c. con sede in Calimera alla Via De Santis relativa alla costruzione di dodici alloggi più casa del custode alla Via Traglia in conformità al progetto a firma dell'Ing..

La licenza edilizia veniva rilasciata in data 28/4/1979 prot. N° 89/79 dal Sindaco del Comune di Martano.

L'abitabilità venne rilasciata in data 28/3/1983 alla società s.n.c..

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

Piena Proprietà per la quota di 1/2 relativamente all' appartamento sito nel Comune di Martano (LE) alla Via Traglia n° 12, al piano primo, con ingresso dalla Scala C e confinante con spazio comune antistante, ditta (scala B). Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 144,00⁴ esclusa la superficie della terrazza sovrastante.

L'unità è composta da cinque vani, quattro accessori, due balconi e ampia terrazza sovrastante di esclusiva proprietà.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificata nel NCEU del Comune di Martano (LE) al foglio 12 parc. 704 sub 11, catg. A/3, cl. 3[^], vani 7,00, Rd € 307,29, Via Traglia , piano 1[^], in testa a nato a il, proprietà per ½ e (madre dell'esecutato) proprietaria per ½.

L'unità fa parte di un edificio realizzato a partire dal 1979 e ultimato nel dicembre 1982.

L'intero complesso è composto da n° 12 alloggi disposti al piano terra e primo oltre alla casa del custode. L'unità di cui alla presente relazione è posta al **piano primo, scala C**.

Dotazioni condominiali così come da regolamento di condominio redatto per *Notar D. del 4/7/1985 n° 164.405 di repertorio*.

Le tabelle millesimali dell'appartamento sono distinte nel modo che segue:

Tab 1 – riguardante la manutenzione delle strutture portanti in cemento armato, murature, rivestimenti esterni, lastrici solari, cornici; spese di amministrazione, gestione e manutenzione del cortile, nonché tutte le spese previste nell'art 1123 del c.c. comprese le spese alla rete idrica e fognante.

Appartamento C3: 83,15/1000

Tab 2 – riguardante la prima metà delle spese della scala, per le spese di energia elettrica, pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dei citofoni, dell'impianto elettrico e per le riparazioni varie di pertinenza esclusiva della scala interna.

Appartamento C3: 248,63/1000;

Tab 3 – riguardante le spese della seconda metà della scala.

Appartamento C3: 334,51/1000.

Tab 4 – riguardante le spese di esercizio, manutenzione ordinaria e straordinaria in riferimento al volume riscaldato di ogni unità immobiliare.

Appartamento C3: 83,82/1000.

In relazione alle terrazze, che sono di proprietà dell'appartamento al piano primo, le relative spese di manutenzione sono ripartire in misura di 2/3 per il piano primo e 1/3 per il piano terra.

Destinazione dell'appartamento :

<u>Immobile</u>	<u>Superf. U.</u>	<u>Superficie coperta</u>	<u>Condizioni / esposizione</u>
Appartamento	99,00	Mq. 124,00	Buone/ est-sud
Balcone	10,00	-----	Buone/est
Balcone	10,00	-----	Buone/ovest

Caratteristiche descrittive:

Struttura in cui è realizzato l'immobile	L'intero fabbricato, cui fa parte l'appartamento, è costituito da una struttura in muratura portante da cm 30 e solaio del tipo precompresso e laterizi, condizioni : buone.
Scala (struttura e finitura)	Tipologia: la scala è a più rampe interrotta dai piani di smonta e si sviluppa in un vano di forma rettangolare, condizioni : buone; Finitura: marmo;
Infissi esterni (componente edilizia)	Tipologia: a doppia anta e realizzate in alluminio anodizzato dorato e vetro con avvolgibili in plastica per protezione;
Infissi interni (componente edilizia)	Tipologia: infissi del tipo commerciali ad anta singola, sono realizzati in legno del tipo tamburato e in legno e vetro; condizioni buone;
Pareti esterne (componente edilizia)	Materiali: blocchi in tufo da cm. 30 senza alcuna coibentazione, rivestimento: nessuno; condizioni buone; le pareti interne sono intonacate con malte di tipo civili: condizioni : buone;
Pavimenti interni (componente edilizia)	Materiali: piastrelle in ceramica del tipo commerciale e di pezzatura da cm. 20, condizioni : sufficienti;
Rivestimenti (componente edilizia)	Ubicazione: bagno: piastrelle commerciali fino all'altezza rispettivamente di mt. 2,10; condizioni: buone;
Battiscopa (componente edilizia)	Tipologia: in ceramica, condizioni : buone;
Portone di ingresso (componente edilizia)	Tipologia: doppia anta a battente realizzato in legno, senza accessorio alcuno, condizioni: buone;
Gas (impianto)	Tipologia: a vista per alimentazione cucina; condizioni :buone;
Elettrico (impianto)	Tipologia: sotto traccia con potenza contrattuale di 3 KW; condizioni buone, conformità: non a norma. Collegato alla rete pubblica dell'ENEL.
Riscaldamento (impianto)	Tipologia: sotto traccia alimentato da caldaia a gas con elementi riscaldanti in ghisa, condizioni: buone;
Idrico-fognante (impianto)	Tipologia: sotto traccia; collegati alle reti pubbliche dell'AQP con contatore di sottrazione il primo e alla rete fognante pubblica il secondo, condizioni: buone ;
Rivestimenti terrazzi e balconi (componente edilizia)	Tipologia: piastrelle in ceramica del tipo commerciale e di pezzatura cm.20x20, condizioni: sufficienti.

Nota: *si fa presente che il balconcino retrostante in cui si affacciano la cucina, il vano letto e il ripostiglio è stato chiuso con fette di tufo e infisso in alluminio e vetro che sono protetti da avvolgibili in plastica. Per tale struttura non può essere richiesta alcuna sanatoria e pertanto se ne prevede lo smontaggio e la demolizione delle pareti.*

Accessori e pertinenze: Posto-auto (trasformato abusivamente in box auto) ubicato al piano terra e individuato con il n° 11, con accesso dallo scoperto comune antistante che a sua volta si diparte da Via Traglia. Confina con detto scoperto comune, posto auto n. 10 e 12, ditta o suoi aventi causa.

Nel NCEU del Comune di Martano al foglio 12 parc. 704 sub 29, catg. C/6, cl. 2[^], mq. 17,00 Rd € 26,34, Via Traglia, piano terra, in testa a , proprietà per ½ e (madre dell'esecutato) proprietaria per ½

Superfici del box-auto:

Immobile	Superf. U.	Superficie coperta	Condizioni/esposizione
Box	16,00	17,00	Sufficienti/ovest

Struttura in cui è realizzato l'immobile	La struttura verticale è in muratura con copertura in materiale amovibile (pannelli coibentati), condizioni : buone.
Scala (struttura e finitura)	-----
Infissi esterni (componente edilizia)	Tipologia: infissi in metallo zincato (basculante), condizioni: sufficienti;
Pareti esterne (componente edilizia)	Materiali: blocchi in c.p. da cm. 20 senza alcuna coibentazione, rivestimento: solo intonaco; condizioni : buone;
Pareti interne (rifinitura)	Materiali: solo intonaco, condizioni: buone .
Pavimenti interni (componente edilizia)	Materiali: ceramica monocottura, condizioni : buone; battiscopa: in ceramica, condizioni buone.
Portone di ingresso (componente edilizia)	Tipologia: con basculante in metallo ad anta singola .
Elettrico (impianto)	-----

NOTA: Con atto per Notar del 02/01/1985 rep. N. 178318, trascritto a Lecce il 02/02/1985 ai n.ri 4416/4055 la parte alienante trasferiva un posto auto di mq 17,00 indicato con il n. 11 e facente parte di una fascia adibita a posti auto di pertinenza dei dodici alloggi. Attualmente tale posto auto, insieme a tutti gli altri, risulta trasformato in box auto con struttura verticale in muratura e copertura in materiale leggero (coibentato).

L'attuale box auto è pertanto, abusivo e non risulta sanabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare trattata si adotta il metodo di stima Sintetico-Comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili simili e aventi caratteristiche costruttive, di ubicazione, vetustà, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul libero mercato .

Il sottoscritto dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo procede alla stima adoperando come parametro il metro quadrato di superficie lorda, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare trattata e attribuisce il prezzo medio di **€ 600,00 al metro quadrato (seicento al metro quadrato) per l'appartamento , € 200,00 al metro quadrato (duecento al metro quadrato) di superficie lorda per balconi ed € 300,00 (trecento al metro quadrato) di superficie coperta del posto-auto.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Martano, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Lecce, professionisti e tecnici dell'edilizia del luogo.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. lorda mq.	Valore intero 1/1	Valore diritto 3/6
A. appartamento	124,00	€ 74.400,00	€ 37.200,00
balconi	20,00	€ 4.000,00	€ 2.000,00
posto-auto	17,00	€ 5.100,00	€ 2.550,00
		Totale	€ 41.750,00

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 – *effettuata automaticamente dal programma meccanizzato.it.*

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€6.262,50
Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00

Altre Spese:

a) demolizione delle pareti di chiusura del balcone retrostante, compreso lo smontaggio della vetrata e del relativo avvolgibile, con trasporto a rifiuto del materiale a corpo	€ 1.300,00
b) svellimento della copertura precaria realizzata sul posto auto e del relativo basculante di chiusura dello stesso con trasporto a rifiuto del materiale in apposita discarica autorizzata a corpo	€ 700,00
c) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 66,68 / 2	€ 33,34
d) Spese per rettifica denuncia di successione in morte di (imposte € 457,82 + onorario per preparazione pratica)	€ 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.904,16
--	--------------------

Venerdì, 28 marzo 2014.

il perito