
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0723/16

Giudice Dr. **Antonio BARBETTA**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Giannuzzi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1154
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. GNNST57B28D223X -- P.Iva 02413790755
con studio in Corsi Via Lo Ruma, 39
telefonofax: 0836331459

email: ing.giannuzzi@libero.it
pec: salvatore.giannuzzi@ingpec.eu

Heimdall Studio -- www.hestudio.it

Firmato Da: GIANNUZZI SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18729



**Beni in Sannicola (LE) – via Regina Margherita, 237
Lotto Unico**

- A. Piena Proprietà per la quota 1/1** relativamente ad: Abitazione al piano primo, sita nel comune di Sannicola via Regina Margherita, 239.
- A.1. – Abitazione** del tipo a schiera con copertura a volta a stella, posta al piano terra composta da un ampio vano salone/soggiorno al piano avente altezza utile interna pari a 4,00 m, diviso da un setto murario centrale, vano cucina e wc in linea raggiungili dopo aver superato n° 6 scalini di altezza utile interna pari a 2,80 m.
- A.2. – scoperto** retrostante a forma rettangolare regolare, di superficie di c.a **100,00 m²** sistemato a giardino allo stato brado, con presenza di manufatti allo stato rustico in fase di costruzione precaria, posizionati sul lato destro. L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **95,00¹ m²** (All. 1)

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al:

foglio 14 p.lla 138 sub 3, categoria A/4, classe 1, vani 3, posto al piano terra,
- rendita € 86,76(All. 1a)

intestato a :

[REDACTED] (propr. per
1/1)

Confina con: a nord con p.lla 137, ad est con p.lla 206, ad ovest con p.lla 1185 e a sud con via Regina Margherita.

NOTE

L'immobile attualmente si trova in stato di ristrutturazione iniziale e progresso dal gennaio 2010.

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** planimetrica d'uso nei manufatti presenti nello scoperto allo stato rustico in fase di costruzione precaria, posizionati sul lato destro, abusivi e non sanabili

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



B. Piena Proprietà per la quota 1/1 relativamente ad: Abitazione al piano primo, sita nel comune di Sannicola via Regina Margherita, 239.

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione del tipo a schiera con copertura piana posta al piano primo composta da scala di accesso interna in muratura a rampa unica, corridoio/disimpegno, n° 3 camere, cucina, wc, altezza utile interna pari a 3,00 m.

A.2. – scoperto retrostante al piano di forma rettangolare regolare, di superficie di c.a **15,00 m²** pavimentato e delimitato da balaustra.

A.3. – balcone antistante attualmente privo di parapetto, di superficie di c.a **3,00 m²**.

A.4. – lastricato solare praticabile di superficie di c.a **75,00 m²** in condizioni scarse.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **80,00² m²** (All. 2) condizioni scarse.

Identificato in catasto: NCEU di Sannicola al:

foglio 14 p.lla 138 sub 3, categoria A/4, classe 1, vani 3, sup. catastale 82,00 m² – (76,00 m² escluse aree scoperte), posto al piano primo, - rendita € 178,95(All. 2a)

intestato a :

_____ (propr. per 1/1)

Confina con: a nord con p.lla 137, ad est con p.lla 206, ad ovest con p.lla 1185 e a sud con via Regina Margherita.

NOTE

L'immobile attualmente risulta disabitato e in stato di abbandono privo dei requisiti di abitabilità e con alcuni solai sorretti da puntelli in fase di crollo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale(normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): SS 16 (5.00).

Servizi offerti dalla zona: supermercato (sufficiente), centro sportivo(sufficiente).

(All. 3-4)

3. STATO DI POSSESSO:

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

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Non abitato

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:* ---
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuge:* ---
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ---
- 4.1.4. *zioni d'uso:* ---

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* ---
- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare n° 45 del 02.01.2017 a favore di
Z[REDACTED] contro

4.2.3. *Altri oneri:* **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Lo stato dei luoghi non evidenzia DIFFORMITA' urbanistica edilizia
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non evidenzia la nessuna DIFFORMITA' catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: --
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] propr. per 1/1
per compravendita atto notaio Arnò Annibale del 23.04.2001.(All. 5)

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] (proprietario per 1/1).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n° 798 del 03.02.2011-Pratica Edilizia n° 03/10 per sostituzione di solaio a piano primo e ristrutturazione (lavori attualmente allo stato iniziale).(All. 6)

Abitabilità non rilasciata

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in zona B1.

Descrizione immobile adibito ad abitazione di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota 1/1 relativamente ad: Abitazione al piano terra, sita nel comune di Sannicola via Regina Margherita, 237

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione del tipo a schiera con copertura a volta a stella, posta al piano terra composta da un ampio vano salone/soggiorno al piano avente altezza utile interna pari a 4,00 m, diviso da un setto murario centrale, vano cucina e wc in linea raggiungibili dopo aver superato n° 6 scalini di altezza utile interna pari a 2,80 m.

A.2. – scoperto retrostante a forma rettangolare regolare, di superficie di c.a **100,00 m²** sistemato a giardino allo stato brado, con presenza di manufatti allo stato rustico in fase di costruzione precaria, posizionati sul lato destro.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **95,00³ m²** (All. 1)

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al:

foglio 14 p.lla 138 sub 1, categoria A/4, classe 1, vani 3, posto al piano terra, - rendita € 86,76(All. 1a)

intestato a :

[REDACTED] (propr. per 1/1)

NOTE

L'immobile attualmente si trova in stato di ristrutturazione iniziale e pregresso dal gennaio 2010.

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** planimetrica d'uso nei manufatti presenti nello scoperto allo stato rustico in fase di costruzione precaria, posizionati sul lato destro, abusivi e non sanabili

L'edificio è stato costruito ante 67 il piano terra e fine anni 70 circa il piano primo.

Costituito da due piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile tra i 4,00 e i 2,80 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

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

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Abitazione	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Scoperto	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
		75,00	0,05	3,75
Sup. reale lorda		195,00		102,00

Caratteristiche descrittive:*Solai (struttura):*

tipologia: solaio volta a stella alla leccese, condizioni: buone.

*Infissi esterni (componente edilizia):*tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno-vetro
condizioni: pessime.*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: gres ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. esterna (componente edilizia):

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, non allacciato

*Fognatura (impianto):*tipologia: mista, recapito: rete dinamica comunale, condizioni:
sufficienti*Idrico (impianto):*

alimentazione: non allacciato

Termico (impianto):

scale (Strutture)

tipologia: a rampa semplice in muratura, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso**(componente edilizia)*

tipologia: anta singola a battente in legno, condizioni: pessime

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Descrizione immobile adibito ad abitazione di cui al punto B.

Piena Proprietà per la quota 1/1 relativamente ad: Abitazione al piano primo, sita nel comune di Sannicola via Regina Margherita, 239.

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione del tipo a schiera con copertura piana posta al piano primo composta da scala di accesso interna in muratura a rampa unica, corridoio/disimpegno, n° 3 camere, cucina, wc, altezza utile interna pari a 3,00 m.

A.2. – scoperto retrostante al piano di forma rettangolare regolare, di superficie di c.a **15,00 m²** pavimentato e delimitato da balaustra.

A.3. – balcone antistante attualmente privo di parapetto, di superficie di c.a **3,00 m²**.

A.4. – lastricato solare praticabile di superficie di c.a **75,00 m²** in condizioni scarse.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **80,00⁴ m²** (All. 2)

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al:

foglio 14 p.lla 138 sub 2, categoria A/3, classe 3, vani 3, sup. catastale 82,00 m² – (76,00 m² escluse aree scoperte), posto al piano primo, - rendita € 178,95 (All. 2a) intestato a :

REDAZIONE [REDAZIONE] (1)

L'edificio è stato costruito ante 67 il piano terra e fine anni 70 circa il piano primo. Costituito da due piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile tra i 4,00 e i 2,80 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
Balconi	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
Scoperto	Sup. reale lorda	15,00	0,15	2,25
Lastricato	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	45,00	0,10	4,50
	Sup. reale lorda	168,00		93,75

Caratteristiche descrittive:

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto latero-cementizio con nervature parallele, condizioni: fatiscenti.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: a battente in legno e vetro, condizioni: scarse.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente in legno e vetro, condizioni: scarse.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: mattoni in bolle-tonato, condizioni: sufficienti.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: mattoni a saglie di cemento, condizioni: scarse.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V non allacciato alla rete

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

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Fognatura (impianto): tipologia: mista, recapito: rete dinamica comunale, condizioni: sufficienti

Idrico (impianto): assente

Termico (impianto): Assente

scale (Strutture) tipologia: a rampa semplice in muratura, rivestito in marmo
condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A misura(€/mq)	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione popolare completa di scoperto, balcone,			
B. abitazione economica completa di balcone, scoperto e lastrico solare	€ 400,00	€ 78.300,00	€ 78.300,00
		€ 78.300,00	€ 78.300,00

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: € 11.750,00

Spese di regolarizzazione condominiale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti ---

Riduzione del valore per oneri per demolizione manufatti abusivi: € 3.000,00

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri
concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti € 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche),
quantificate ai punti precedenti ---

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica,
catastale a carico dell'acquirente: € 62.550,00

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi



Firmato digitalmente da:
GIANNUZZI SALVATORE
Firmato il 07/06/2023 07:46
Seriale Certificato: 100137
Valido dal 26/01/2021 al 26/01/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



