
TRIBUNALE DI LECCE
SEZ. COMMERCIALE

PROCEDURA di ESDEBITAZIONE

di

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Crusi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1309 iscritto
all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. CRSGPP63P16E506X- P.Iva 02624380750

con studio in Lecce (Lecce) via Di Leuca n.58
telefono: 0832492544
cellulare: 3209437740
email: iatracrusi@hotmail.it

#

#

#

#

Bene in Calimera (Lecce) via Leonardo da Vinci n.33, p. terra
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a porzione di fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Calimera (Lecce), alla Via Leonardo da Vinci numero civico 33, piano terra, ed annessa fascia di terreno.

A. La civile abitazione risulta composta da: una piccola veranda parzialmente coperta antistante, ingresso, disimpegno, salone, sala da pranzo, cucinino, tre camere da letto e due bagni. Completano le dotazioni del cespite: un ampio ortale retrostante, prospiciente e con accesso carrabile dalla parallela retrostante via Bernini, ed una autorimessa, anch'essa con accesso da via Bernini. Sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa mq **174** su un lotto di estensione complessiva pari a mq 345. Identificato nel NCEU del Comune di Calimera al foglio 4 part.lla 964, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catast. 174 - rendita € 387,34. Intestato a _____ proprietario (visura catastale all. n.1).

Coerenze: via Leonardo da Vinci, fascia di terreno al punto B., proprietà

B. La fascia di terreno si sviluppa tra il lotto sul quale insiste l'abitazione di cui al punto A. e via Gian Lorenzo Bernini. Tale fascia costituisce parte dell'ortale retrostante ed è parzialmente occupata dalla rimessa. Sviluppa una superficie complessiva di mq 55. Identificata nel NCT del Comune di Calimera al foglio 4 part.lla 1208, qualità orto, classe 2, superficie mq 55 – redd. domin. € 0,21, redd. agr. € 0,37. Intestata a proprietario (visura catastale all. n.2).

Coerenze: abitazione al punto A., via Bernini, proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica e residenziale con discreto traffico e con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	Pochi negozi al dettaglio, qualche ambulatorio medico e studio professionale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	I principali centri limitrofi sono: Martignano Km 2,5; Castri di Lecce Km 3,0; Caprarica Km 3,5; Martano Km 6,0; Vernole Km 6,0; Sternatia Km 7,00; Melendugno Km 7,0; Zollino Km 8,5; Lizzanello Km 8,5; Cavallino Km 10,5; Lecce Km.17,5.
Collegamenti pubblici:	S.S. 16 Lecce - Otranto (km 5,0), stazione autobus: via G. Toma – p.tta Minatori (mt.300), stazioni ferroviarie: Sternatia (Km 7,0), Galugnano (Km 7,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia del sig. _____ in qualità di proprietario dell'abitazione. Come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (All. n.3), il signor _____ ha contratto matrimonio in data 29.10.2005 con la sig.ra _____, scegliendo, ai sensi dell'art.162, 2° comma del C.C., il regime della separazione legale dei beni; successivamente, con sentenza del Tribunale di Lecce n. 3975/09 in data 25.01.2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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:* Sulla fascia di terreno individuata catastalmente al Fg. 4 p.lla 1208 è stato individuato il seguente atto unilaterale d'obbligo edilizio per il trasferimento della cubatura disponibile sul lotto dell'abitazione.

#

Perito: Dott. Ing. Giuseppe Crusi

7. PRATICHE EDILIZIE:

8.

Licenza di Costruzione N. 970 per lavori di “Costruzione di fabbricato per civile abitazione” intestata a _____ rilasciata in data 03/03/1976 – Pratica N.1394/76 (All. n. 6).

Certificato di Abitabilità N.130 è stato rilasciato in data 01/06/1979 (All. n. 7), a seguito della Dichiarazione di Idoneità rilasciata dall’Ufficiale Sanitario (All. n. 8).

Descrizione **Civile Abitazione** di cui al punto **A** e **Fascia di Terreno** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente alla porzione del fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Calimera (Lecce), alla Via Leonardo da Vinci numero civico 33.

A. Risulta composto da: una piccola veranda parzialmente coperta antistante, ingresso, disimpegno, salone, sala da pranzo, cucinino, tre camere da letto e due bagni. Completano le dotazioni del cespite: un ampio ortale retrostante, prospiciente e con accesso carrabile dalla parallela retrostante via Bernini, ed una autorimessa, anch’essa con accesso da via Bernini. Sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa mq **174**, su un lotto di terreno avente superficie pari a mq 345. Identificato nel NCEU del Comune di Calimera al foglio 4 part.lla 964, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catast. 174 - rendita € 387,34. Intestato a _____ proprietario (planimetria catastale all. n.9).

Coerenze: via Leonardo da Vinci, fascia di terreno al punto B., proprietà

L’edificio è stato costruito nella prima metà degli anni ottanta con destinazione d’uso abitazione ed è stato parzialmente ristrutturato subito dopo la compravendita del 2006.

L’unità immobiliare è identificata con il numero civico 33 ed ha un’altezza interna di mt 3,5.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della fascia di terreno, parzialmente edificata, sempre sita nel Comune di Calimera (Lecce), tra l’abitazione di cui al punto A. e via Gian Lorenzo Bernini.

B. La fascia di terreno consiste in una piccola parte dell’attuale ortale retrostante che è anche parzialmente occupata da una porzione della rimessa. Sviluppa una superficie complessiva di mq 55. Identificato nel NCT del Comune di Calimera al foglio 4 part.lla 1208, qualità orto, classe 2, superficie mq 55 – redd. domin. € 0,21, redd. agr. € 0,37. Intestato a _____ proprietario (stralcio planimetria catastale all. n. 10).

Coerenze: abitazione al punto A., via Bernini, proprietà

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l’immobile è ubicato in “**ZONA B1** – Ambiti urbani da completare o ristrutturare” che comprendono le parti del territorio comunale urbano, edificate o parzialmente edificate, con esclusione di quelle rientranti nel Centro Storico e le case o fabbricati sparsi. Inserite in un contesto prevalentemente urbanizzato, sono destinate quasi esclusivamente alla residenza per il completamento mediante interventi diretti. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: abitazioni; attrezzature di interesse collettivo pubbliche o private; piccole botteghe a servizio delle residenze; piccoli laboratori artigianali non molesti, quali: sarti, barbieri, corniciai, tappezzeri, parrucchieri ed attività similari. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento igienico ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione; restauro e risanamento conservativo; nuova costruzione ed ampliamento.

In dette zone sono consentiti gli interventi con gli indici e parametri urbanistico-edilizi di seguito riportati:

- Interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia di edifici esistenti

I.F.F. = 5,00 m³/m²

Rapporto di copertura 0,50 mq/m²

Piani edificabili fuori terra N.P. = 2

Altezza massima limitata al 2° piano f.t..

- Interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia parziale su fabbricati esistenti

I.F.F. = 5,00 m³/m²

Rapporto di copertura 0,60 mq/m²

#

Perito: Dott. Ing. Giuseppe Crusi

Piani edificabili fuori terra N.P. = 3

Altezza massima: ≤ 12 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	174,00	1,00	174,00
	Sup.reale lorda	174,00		174,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura continua in conci di pietra di tufo, condizioni: buone;

Travi: materiale: calcestruzzo armato, condizioni: buone;

Solai: tipologia: solaio misto latero-cementizio con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: portoncino d'ingresso e porta finestra su ortale a doppia anta, materiale: alluminio color legno e vetro-camera, condizioni: buone;
tipologia: persiane con lamelle regolabili, materiale: alluminio color legno, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: porte-finestre e finestre, materiale: alluminio color legno e vetro-camera, dotati di zanzariere, condizioni: buone;
tipologia: bussole in legno ad un'anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: pittura ai silicati, piccole porzioni del prospetto principale in pietra decorativa, condizioni: buone;

Pavim. Interna: ubicazione: ingresso, disimpegno, sale e camere da letto, materiale: piastrelle in gres porcellanato effetto marmo, condizioni: buone;
ubicazione: cucinino, materiale: mattonelle in graniglia di marmo, condizioni: buone;
ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica monocottura, condizioni: buone;
ubicazione: autorimessa, materiale: piastrelle in ceramica monocottura, condizioni: buone;

Pavim. Esterna: ubicazione: aree esterne coperte e scoperte, materiale: piastrelle in ceramica monocottura, condizioni: buone;

Rivestimento: ubicazione: ingresso, disimpegno, sale, camere da letto e autorimessa, materiale: pittura lavabile, condizioni: buone;

- Rivestimento:* ubicazione: cucinino e bagni, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone;
- Infisso Autorim.:* tipologia: anta singola basculante, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
- Impianti:
- Citofonico:* tipologia: ad incasso con pulsantiera esterna e cornetta interna, condizioni: buone, funzionante, conformità: non rilevabile;
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non rilevabile;
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile;
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete idrica cittadina, rete di distribuzione: tubi in alluminio-piombo, condizioni: buone, conformità: non rilevabile;
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: diretta da rete gas cittadina, generatore: caldaia a gas, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: buone, conformità: non rilevabile;
- Sanitario:* tipologia: autonomo, alimentazione: diretta da rete gas cittadina, generatore: caldaia a gas, condizioni buone, conformità: non rilevabile.
-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio del più probabile valore di mercato è parso il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si è preferito tralasciare questo ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, adottando quello sintetico.

Considerando in quell'area periferica e di nuova espansione le abitazioni civili a destinazione residenziale con tipologia villino di nuova costruzione hanno quotazioni comprese tra €/mq 1400,00 ed €/mq 1800,00, e che l'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - per gli atti di compravendita della stessa tipologia di immobili usati indica un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 750,00, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, lo scrivente ritiene congruo un prezzo di riferimento al mq pari a **€/mq 900,00**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Calimera, OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari operanti in zona.

#

Perito: Dott. Ing. Giuseppe Crusi

8.3. Valutazione lotto: Abitazione + Fascia di Terreno

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	174,00	€ 900,00	€ 156.600,00
Fascia di terreno	55,00	€ 30,00	€ 1.650,00
	229,00		€ 158.250,00

- Valore corpo:	€ 158.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 158.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 158.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Abitazione + terreno	229,00	€ 158.250,00	€ 158.250,00

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:

€ 23.737,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.000,00**

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:

€ 129.512,50

il perito
Ing. Giuseppe Crusi

