
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

contro

ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep.

Giudice I

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. GNNSVT57B28D223X – P.Iva 02413790755
con studio in Cursi Via Lo Ruma, 39
telefono/fax: 0836331459

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



**Beni in Gallipoli (LE) - Contrada "Masseria Nuova",
lungo la Strada Statale Gallipoli -Taviano
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: appartamento piano terra, sito nel comune di Gallipoli(LE) - Contrada "Masseria Nuova", lungo la Strada Statale Gallipoli -Taviano.

L'immobile è così costituito:

A.1. – immobile ad uso civile abitazione posto al piano terra collocato retrostante ad un ampio scoperto di pertinenza esclusiva (valutato come immobile **B.**), avente accesso da ampio viale delimitato cancello e muratura di contorno posto su una strada secondaria contigua alla Strada Statale Gallipoli -Taviano, composto da n° 2 zone: la prima costituita da veranda antistante di superficie di c.a **5,00 m²**, ampio ingresso cucina, una camera da letto e wc, a copertura piana latero-cementizia di superficie di c.a **32,00 m²** e altezza interna 3,00 m, la seconda zona è costituita da un ampio soggiorno con copertura a falda in materiale ligneo e copertura in pannelli coibentati, la superficie è di c.a per **65,00 m²** circa lordi con altezza utile interna variabile da 2,70 a 3,00 m e da scoperto pavimentato in battuto di cemento e deposito precario, posto lateralmente di c.a 30,00 m², in lamiera e copertura con pannelli coibentati(**All. 1**).

A.2. – tavernetta posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile, composta da: n° 3 vani, ripostiglio, disimpegno e wc a copertura piana latero-cementizia e altezza interna di c.a 2,70 m di superficie di c.a **59,00 m²** (**All. 1a**).

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **96,00¹ m²** escluso ampio soggiorno abusivo, **161,00 m²** compreso di veranda, tavernetta e soggiorno.

Identificati in catasto: NCEU di Gallipoli al foglio 27, p.lla 115:

- sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 37 m²
Totale: 35 m² escluse aree scoperte, posto al piano T, - rendita € 361,52(**All. 1b**)
- sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 59 m², sup. catastale 80 m²,
posto al piano S1, - rendita € 170,64(**All. 1c**)

intestato a:

_____ato _____ (LE) i _____ spr. per
1/1,

Confina con: strada statale, con proprietà Tricarico, con proprietà Tramacere e con canale di bonifica, salvo altri e migliori confini.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica e catastale nella presenza dell'ampio soggiorno e del deposito esterno nell'immobile **A.1. (All. 1d)** e catastale nell'immobile **A.2. (All. 1e)**

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



B. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: terreni agricoli**L'immobile è così costituito:**

B.1. – terreno sistemato a giardino, ricadente nel P.R.G.C. vigente in “Zona E.2 Agricola con prevalenti colture arboree” (**All. 2**), composto da ampio viale centrale, contornato da alberi ornamentali adulti, utilizzato come accesso all’immobile **A.**, delimitato da cancello e muratura di contorno, ingresso avviene da strada secondaria contigua alla Strada Statale Gallipoli -Taviano di superficie di c.a **1.616 m²**.

B.2. – terreno sistemato a giardino, ricadente nel P.R.G.C. vigente in “fasce di rispetto alla rete Viaria” (**All. 2**), composto da una piccola porzione retrostante contigua con l’immobile **B.1.** di superficie di c.a **121 m²**.

Identificati in catasto: Comune di Gallipoli, NCT al foglio 27:

- p.lla 153 qualità seminativo, classe 1, superficie 1.616 m², R.D. 4,17€, R.A. 2,92€ (**All. 2a**);
- p.lla 87 qualità uliveto, classe 3, superficie 121 m², R.D. 0,25€, R.A. 0,28€ (**All. 2b**);

intestato a:

_____ato a _____E) i _____ propr. per
1/1.

B.1. confina con: strada statale, con p.lla 213, con p.lla 115 e con con p.lla 184.

B.2. confina con: con p.lla 115, con p.lla 124, e con con p.lla 83.

NOTE:

Entrambi i terreni risultano parte integrante dell’immobile **A.** come scoperto pertinenziale esclusivo

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale. (**All. 3-4**)

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e agricole.

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

Servizi offerti dalla zona: zona negozi e supermercati.

3. STATO DI POSSESSO:

L’immobile attualmente risulta abitato dalla famiglia del signor Sabato Matteo Luigi nubile (**All. 5**), le bollette luce sono intestate alla sorella Sabato Angela (**All. 6**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici****In base a quanto indicato in atti risulta:**

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

Giudice Di _____

Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



4.1.5. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** n. 2498 del 14/07/2023 favore: BANCA SELLA SPA con sede in Roma contro

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** n. del 01/10/2024 favore di

4.1.7. *Altri oneri: Nessuno*

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi dell'immobile **A.** evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica nella presenza dell'ampio soggiorno e del deposito esterno non sanabili.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi non evidenzia **DIFFORMITA'** planimetriche

NOTE

E' dotato di elaborato planimetrico(All. 7)

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

..... nato a (.....) il opr. per
1/1 per atto di compravendita notaio Giuseppe De Pascalis di Martino del
25.05.2016 (All. 8).

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n.2.693 in data 19 giugno 1978, rilasciata dal Dirigente dell' Ufficio del Comune di Gallipoli (All. 8a).

Concessione Edilizia in Sanatoria n.478 in data 19 novembre 1996; (All. 8b).

Agibilita' non rilasciata

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Zona "E agricola"

Giudice Dr An
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Descrizione abitazione con annesso scoperto di pertinenza di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: appartamento piano terra, sito nel comune di Gallipoli(LE) - Contrada "Masseria Nuova", lungo la Strada Statale Gallipoli - Taviano.

L'immobile è così costituito:

A.1. – immobile ad uso civile abitazione posto al piano terra collocato retrostante ad un ampio scoperto di pertinenza esclusiva (valutato come immobile **B.**), avente accesso da ampio viale delimitato cancello e muratura di contorno posto su una strada secondaria contigua alla Strada Statale Gallipoli -Taviano, composto da n° 2 zone: la prima costituita da veranda antistante di superficie di c.a **5,00 m²**, ampio ingresso cucina, una camera da letto e wc, a copertura piana latero-cementizia di superficie di c.a **32,00 m²** e altezza interna 3,00 m , la seconda zona è costituita da un ampio soggiorno con copertura a falda in materiale ligneo e copertura in pannelli coibentati, la superficie è di c.a per **65,00 m²** circa lordi con altezza utile interna variabile da 2,70 a 3,00 m e da scoperto pavimentato in battuto di cemento e deposito precario, posto lateralmente di c.a 30,00 m², in lamiera e copertura con pannelli coibentati (**All. 1**).

A.2. – tavernetta posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile, composta da: n° 3 vani, ripostiglio, disimpegno e wc a copertura piana latero-cementizia e altezza interna di c.a 2,70 m di superficie di c.a **59,00 m²**(**All. 1a**), .

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **96,00² m²** escluso ampio soggiorno abusivo, **161,00 m²** compreso di veranda, tavernetta e soggiorno.

Identificati in catasto: NCEU di Gallipoli al foglio 27, p.lla 115:

- sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 37 m²
Totale: 35 m² escluse aree scoperte, posto al piano T, - rendita € 361,52(**All. 1b**)
- sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 59 m², sup. catastale 80 m²,
posto al piano S1, - rendita € 170,64(**All. 1c**)

intestato a:

..... 3) il propr. per
1/1,

Confina con: strada statale, con proprietà con proprietà e
con canale di bonifica, salvo altri e migliori confini.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica e catastale nella presenza dell'ampio soggiorno e del deposito esterno nell'immobile **A.1. (All. 1d)** e catastale nell'immobile **A.2. (All. 1e)**

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



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura intelaiata in c.a., muratura e lignea, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: piana a travetti precompressi a falda lignea, condizioni: buone.

Scale (struttura): assente

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: persiane in alluminio condizioni: buone

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico (impianto): assente.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti.

Fognatura (impianto): recapito: pozzo nero

Idrico (impianto): alimentazione: cisterna.

Termico (impianto): assente

Condizionatore(impianto): termoconvettori aria calda e fredda a split esterno

Descrizione terreni di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: terreni agricoli

L'immobile è così costituito:

B.1. – terreno sistemato a giardino, ricadente nel P.R.G.C. vigente in “Zona E.2 Agricola con prevalenti colture arboree” (All. 2), composto da ampio viale centrale, contornato da alberi ornamentali adulti, utilizzato come accesso all’immobile A., delimitato da cancello e muratura di contorno, ingresso avviene da strada secondaria contigua alla Strada Statale Gallipoli - Taviano di superficie di c.a **1.616 m²**,

B.2. – terreno sistemato a giardino, ricadente nel P.R.G.C. vigente in “fasce di rispetto alla rete Viaria” (All. 2), composto da una piccola porzione retrostante contigua con l’immobile **B.1.** di superficie di c.a **121 m²**,

Identificati in catasto: Comune di Gallipoli, NCT al foglio 27:

- p.lla 153 qualità seminativo, classe 1, superficie 1.616 m², R.D. 4,17€, R.A. 2,92€ (All. 2a);
- p.lla 87 qualità uliveto, classe 3, superficie 121 m², R.D. 0,25€, R.A. 0,28€ (All. 2b);

intestato a:

_____) ropr. per 1/1.

B.1. confina con: strada statale, con p.lla 213, con p.lla 115 e con con p.lla 184.

B.2. confina con: con p.lla 115, con p.lla 124, e con con p.lla 83.

NOTE:

Entrambi i terreni risultano parte integrante dell’immobile A. in funzione di scoperto pertinenziale esclusivo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Immobile A.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	32,00	1,00	32,00
Tavernetta	Sup. reale lorda	59,00	0,60	35,40
Veranda	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
Scoperto	Sup. reale lorda	25,00	0,15	0,25
		1.712,00	0,02	34,24
	Sup. reale lorda	1.833,00		105,55

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

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. e B. abitazione con tavernetta, veranda e scoperto	€ 1.450,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
Totale		€ 153.000,00	€ 153.000,00

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 forfetario per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 22.950,00

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

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

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

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. 
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



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: € 130.050,00

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi

Giudice Di
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

