vitantonio de giorgi
architetto

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

Banca Popolare Pugliese

contro:

xxxxxxx +1

R.G.E. 264/2025

Giudice: Dr.ssa M. G. Perrone

ELABORATO PERITALE
INTEGRATIVO e SOSTITUTIVO

Tecnico incaricato: Arch. Vitantonio De Giorgi

73100 LECCE Via A. Cudazzo 41 Tel. 339/3074265 E-mail adg.studio@libero.it PEC
vitantonio.degiorgi@archiworldpec.it
P.I. 04448140758 C.F. DGRVNT66H09E506Q

01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vitantonio De Giorgi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n.1028, con studio professionale in Lecce alla Via A. Cudazzo 41, in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Lecce – Sez. Commerciale, nella persona delll'Ill.mo Giudice Dr.ssa M.G. Perrone, redige il seguente elaborato peritale integrativo nell'ambito della E.I. n. 264/2025 promossa dalla Banca Popolare Pugliese nei confronti del Sig.ra xxxxxxxxxxxxx + 1.

A seguito dell'udienza tenutasi in data **23/04/26**, a causa di un crollo verificatosi in uno degli immobili staggiti, il G.E. richiedeva, nei 15 giorni successivi, una ricognizione congiunta con il Custode Giudiziario per accertare lo stato dei luoghi, e negli altrettanti 15 giorni richiedeva al sottoscritto la comunicazione dei lavori da effettuarsi per la messa in sicurezza ed i relativi costi, nonché di esprimersi in ordine alla necessità di aggiornare la perizia di stima e, ove già avesse accertato la sussistenza dei relativi presupposti, a redigere perizia di stima aggiornata.

Di concerto con il Custode Giudiziario effettuavo un sopralluogo sull'immobile sito in Lecce, loc. Torre Chianca, alla Via delle Camelie 8, in data **24/04/26**. Al sopralluogo intervenivano anche il Sig. xxxxxxxxxxxxx, in rappresentanza dei debitori esecutati e l'Avv. Txxxxx D'xxxxx, in sostituzione dell'Avv. Sxxxx Lxxxxx sempre per i debitori esecutati.

Sul posto constatavo l'effettivo crollo del solaio di copertura del garage (NCEU del Comune di Lecce fg 45 p.lla 260 sub 2) di cui restavano solo le mura perimetrali.

Assodata l'impossibilità ed anti economicità di eventuali operazioni di recupero, oltre alla necessità di messa in sicurezza del sito, **proponevo la demolizione totale, il conseguente smaltimento delle macerie e l'aggiornamento della perizia**.

In questa prospettiva raccoglievo la disponibilità dei convenuti, tramite il Sig. xxxxxxxxxxxxxx, ad accollarsi le spese di demolizione e smaltimento.

Quindi, sempre di concerto con il Custode Giudiziario, rimandavo le operazioni peritali a data da destinarsi, il seguito alla redazione, da parte del sottoscritto, di una relazione descrittiva ed un preventivo di spesa secondo i prezzari della Provincia di Lecce. Contemporaneamente i debitori esecutati avrebbero reperito i preventivi di spesa da parte di Ditte di loro fiducia.

In data **07/05/26**, sempre in compagnia del Sig. xxxxxxxxxxxxx per i debitori esecutati, effettuavo un ulteriore sopralluogo sui luoghi del crollo alla presenza dei rappresentanti di n. 2 imprese edili contattate per un preventivo di spesa relativo alle demolizioni e smaltimento delle macerie.

Nei giorni successivi, in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente redigeva la presente relazione.

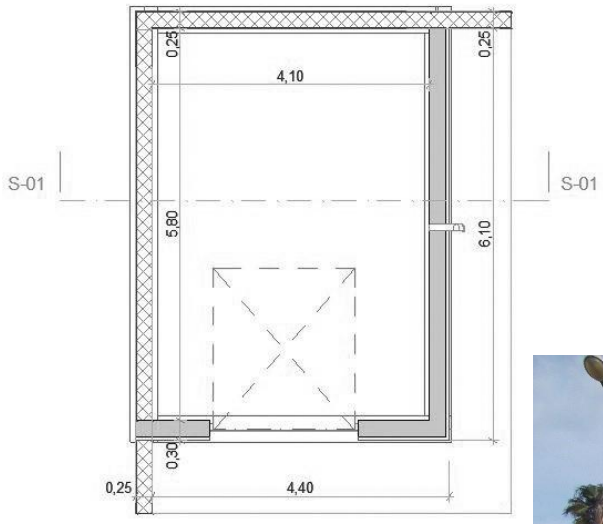
L'immobile in cui si è verificato il crollo è così riportato in Catasto:

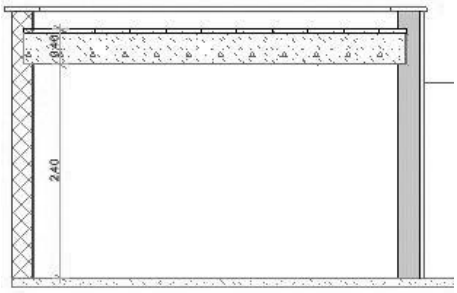
1. NCEU Lecce (LE) Via delle Camelie 8 piano T (40.463899, 18.193804)

- ***fg 45 p.lla 260 sub 2 cat. C6 2ª cons.mq 24,00 sup. mq 29,00 rend. € 90,48*** Si

rimanda al precedente elaborato per informazioni legali, ipocatastali ed amministrative.

Trattasi di un garage di circa mq 29,00 realizzato sul muro di confine con altre proprietà. Presenta una struttura portante in muratura, realizzata con conci di pietra locale dello spessore di cm 25,00, intonacata sulla faccia interna e rivestita con lastre di pietra locale sulla faccia esterna. La copertura è realizzata con solaio latero/cementizio, non è dato sapere se del tipo a travetti prefabbricati o gettato a piè d'opera, con caldana e coronamento con lastre di pietra locale, per uno spessore di circa cm 40,00.







Durante il sopralluogo del 03/02/2026, l'esame visivo non aveva evidenziato indizi forieri di un pregiudizio statico; si erano rilevati solo una sfarinatura e squamatura dell'intonaco, fenomeni piuttosto comuni in questo tipo di abitazioni, nulla che lasciasse presagire un pericolo di crollo.



Si ipotizza che questo possa essere stato ingenerato da più cause come le copiose piogge dell'ultimo periodo, l'accumulo di acqua sulla parte superiore del solaio, magari causato dall'otturamento dell'unico canale di scolo, e le infiltrazioni che possono aver portato al cedimento di una porzione ed al crollo di tutta la struttura



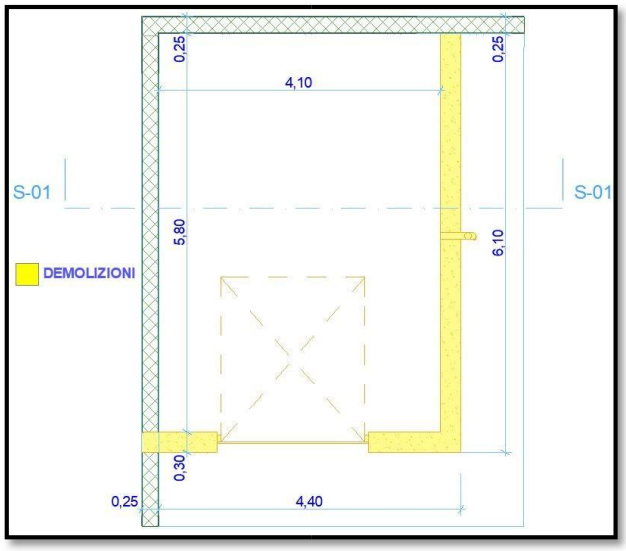


Non a caso, dalle foto parrebbe che la spaccatura del solaio si sia verificata proprio in prossimità della parete longitudinalmente dove insisteva l'unico pluviale.

73100 LECCE Via A. Cudazzo 41 Tel. 339/3074265 E-mail adg.studio@libero.it PEC
vitantonio.degiorgi@archiworldpec.it
P.I. 04448140758 C.F. DGRVNT66H09E506Q



Come si può evincere dalle riprese fotografiche il solaio, a seguito del cedimento, è imploso all'interno delle pareti portanti e, queste ultime, sono rimaste in piedi pur con evidenti segni di disammorsamento dei giunti. È opinione dello scrivente che un recupero della struttura, allo stato attuale risulterebbe impossibile e, soprattutto, antieconomico e, pertanto, **se ne consiglia la demolizione, ed il consecutivo smaltimento**, come dallo schema seguente:



Per una quantificazione dei costi, comprensivi della demolizione delle strutture ancora esistenti e lo smaltimento delle macerie, si è fatto riferimento al "Prezzario delle OO.PP. 2025 – Puglia.

Trattandosi di un'opera che riguarda l'aspetto strutturale, quindi non eseguibile in edilizia libera, si è prevista La redazione di una SCIA e la relativa Direzione Lavori, atti per cui manifesto fin da ora la mia disponibilità di redazione:

1	*Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno. Valutata vuoto per pieno*	*277,83*
2	*Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, etc., in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. valutata per la cubatura effettiva delle parti demolite, eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici*	*3183,86*
	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti. materiale edile inerte in genere	*470,00*
	Noleggio Container per accumulo di materiale edile nel cantiere, proveniente da scavi, demolizioni, sfridi, etc. Il costo si intende per la consegna e ritiro dal cantiere entro un raggio di 10 km; per distanze superiori si farà riferimento alle voci di trasporto. noleggio al giorno (esclusi i festivi) container da 15 ÷ 37 mc	*376,51*
3	*Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 15, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica: fino ad una distanza di km 15*	*403,94*
4	*Oneri tecnici per SCIA al netto di diritti segreteria e spese, e direzione lavori*	*1500,00*
	TOT	***6.212,14***

Per una opportuna scelta si riportano negli allegati i preventivi di spesa forniti dalle ditte interpellate (allegati-preventivi di spesa demolizioni).

Alla luce di quanto premesso ed in seguito alla demolizione dei ruderi del garage da effettuarsi, si è ritenuto opportuno l'aggiornamento della perizia di stima:

02 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO TERRITORIALE

2. NCEU Lecce (LE) Via delle Camelie 8 piano T (40.463899, 18.193804)

- ***fg 45 p.lla 260 sub 1cat. A2 2ª Vani 7,5 mq sup. mq 145/128 rend. € 813,42***

- ***fg 45 p.lla 260 sub 2 cat. C6 2ª cons.mq 24,00 sup. mq 29,00 rend. € 90,48 ⊗***

⊗ ***immobile escluso dalla valutazione causa crollo***

03 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerata la tipologia di immobile, villetta con giardino e garage, si è optato per il Lotto Unico.

LOTTI	UBICAZIONE	CORPI
LOTTO 01	***Abitazione a piano terra e primo ubicata in Lecce (Le) alla Via delle Camelie, 8*** (40.463899, 18.193804) NCEU Lecce (LE) Via delle Camelie 8 piano T (40.463899, 18.193804) • ***fg 45 p.lla 260 sub 1cat. A2 2ª Vani 7,5 mq sup. mq 145/128 rend. € 813,42*** • ***fg 45 p.lla 260 sub 2 cat. C6 2ª cons.mq 24,00 sup. mq 29,00 rend. € 90,48 (⊗)*** ***(⊗) immobile escluso dalla valutazione causa crollo)***	***1***

LOTTO 1: BENI IN VIA delle CAMELIE 8 LECCE (LE)

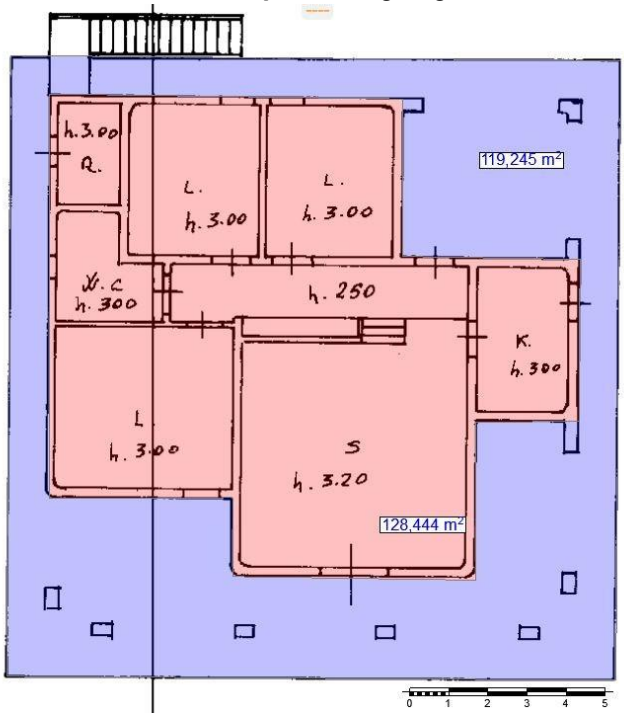
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione a piano terra, ubicata in Lecce (LE) alla Via delle Camelie n. 8 (40.463899, 18.19380). Appartenente a:

- xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxx propr. per ½
- xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx propr. per ½

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie, reale lorda di mq 128,444 arrotondati a **mq 128,00**, cui vanno aggiunti mq 119,245 arrotondati a **mq 119,00** di portico, **mq 128,00** di lastricato solare e **~ mq 570,00** di pertinenza scoperta/giardino.
Dal computo delle superfici si sono esclusi **mq 29,00** di garage causa crollo.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Lecce (LE) Via delle Camelie 8 piano T (40.463899, 18.193804)

- ***fg 45 p.lla 260 sub 1cat. A2 2ª Vani 7,5 mq sup. mq 145/128 rend. € 813,42***

- ***fg 45 p.lla 260 sub 2 cat. C6 2ª cons.mq 24,00 sup. mq 29,00 rend. € 90,48 (⊗)***

(⊗) immobile escluso dalla valutazione causa crollo)

- Intestati a:
  - Xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx propr. per ½;
  - Xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½

  (allegati catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* suburbana, marittima;
- *Area urbanistica:* Residenziale, vacanziera;
- *Parcheggi:* sufficienti;
- *Caratteristiche:* residenza ;
- *Traffico:* Limitato ;
- Caratteristiche zone limitrofe:
- *Zone limitrofe:* Residenziali, Turistiche;

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- xxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½; - xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx propr. per ½

- Il lotto di terreno di cui al fg 45 p.lla 254 di are 4,63, è pervenuto al Sig. xxxxxxxxx con compravendita per Notar Domenico Mancuso del 28/07/74 trascritto a Lecce il 26/10/74 al n. 25148;
- Il lotto di terreno di cui al fg 45 p.lla 260 di are 4,63, è pervenuto ai coniugi xxxxxxxxxx con permuta per Notar Domenico Mancuso del 07/05/79 trascritto a Lecce al n. 14282;
- …e successivi

Stato occupazione:

Al momento del sopralluogo, in data 03/02/2025, l'immobile non era occupato. Tuttavia, come si può evincere dall'allegato certificato contestuale emesso dal Comune di Lecce il 22/01/26, si rileva che vi risulta residente la Sig.ra xxxxxxxxxxxx.

FORMALITA'

NCEU Lecce (LE) Via delle Camelie 8 piano T (40.463899, 18.193804)

a) ***fg 45 p.lla 260 sub 1cat. A2 2ª Vani 7,5 mq sup. mq 145/128 rend. € 813,42***

b) ***fg 45 p.lla 260 sub 2 cat. C6 2ª cons.mq 24,00 sup. mq 29,00 rend. € 90,48*** *(⊗)*

(⊗) immobile escluso dalla valutazione causa crollo)

Intestati a:

- xxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½; - xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½

- **Ipoteca volontaria** n. 426 del 18/02/2013 **a favore** Banca Popolare Pugliese **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
  Atto Notaio Stefania Monosi 15/02/2013 – somma garantita € 270.000,00 – sorte capitale € 135.000,00 – durata anni 14 grava sui fabbricati in premessa per ¼ di proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx e ¾ di proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.
- **Ipoteca giudiziale** n. 2871 del 08/10/2020 **a favore** xxxxxxxxxx srl in liquidazione e concordato preventivo con sede in Arezzo **contro** xxxxxxxxxxxxx.
  D.I. emesso da Tribunale di Arezzo in data 30/04/14 somma garantita € 26.480,43 – sorte capitale € 14.927,20 – grava sulle unità in premessa di proprietà di xxxxxxxxxxx per ½ indiviso.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** n. 1652 del 11/04/22 **a favore** Agenzia delle Entrate/Riscossione **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxx
  Atto Agenzia delle Entrate/Riscossione in data 11/04/22 somma garantita € 92.677,94 – sorte capitale € 46.338,87 – grava sulle unità in premessa di proprietà di xxxxxxxxxxxx per ½ indiviso.
- **Ipoteca giudiziale** n. 2314 del 29/06/23 **a favore** xxxxxxxxxx moda per l'uomo SPA con sede in Mantova **contro** xxxxxxxxxxxxxxx
  D.I. emesso da Tribunale di Mantova in data 07/04/23 somma garantita € 260.000,00 – sorte capitale € € 108.780,15 – grava sulle unità in premessa di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxx per ½ indiviso.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** n. 515 del 19/02/24 **a favore** Agenzia delle Entrate/Riscossione **contro** xxxxxxxxxxxxxxx
  Atto Agenzia delle Entrate/Riscossione in data 16/02/24 somma garantita € 571.731,14 – sorte capitale € 285.865,57,87 – grava sulle unità in premessa di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx per ½ indiviso.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 27982 del 22/09/25 **a favore** Banca Popolare Pugliese **contro** xxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.
  Notificato in data 08/09/25 per credito di € 123.892,49 oltre interessi e spese – grava sulle unità in premessa di proprietà di xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx per ½ ciascuno.

CONFORMITA' IMMOBILE

CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA

Gli immobili staggiti ricadono su di un di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.) come zona "**B/22 Residenziali di ristrutturazione negli insediamenti costieri e rurali"**.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e risanamento igienico-edilizio con aumento una tantum non maggiore del 15% della superficie utile Su per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative, anche se il fabbricato esistente abbia gli indici If, Uf ed Rc maggiori dei valori prescritti. Per gli interventi di nuova costruzione o per quelli di ampliamento si applicano gli indici seguenti:

Indice di fabbricabilità fondiaria If = 0,80 mc/mq

Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,30 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0,25 mq/mq

H max → mt 7,50

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato edificato senza alcun titolo abilitativo presumibilmente tra il 1974, anno di acquisto del lotto di terreno, ed il 1986, anno di presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Quest'ultima, richiesta in data 01/04/1986 n. prot. 17259, è stata rilasciata, intestata al Sig. xxxxxxxxx xxxxxxxxx, in data 03/07/2012 con il n. 151/12.

Il progetto depositato coincide con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo salvo piccoli particolari ininfluenti.

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione del lastricato solare/terrazza che non risulta indicato. Pertanto, si preventiva una spesa di **€ 1000,00** per la regolarizzazione catastale.

LOTTO 1: BENI IN VIA delle CAMELIE 8 LECCE (LE)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione a piano terra, ubicata in Lecce (LE) alla Via delle Camelie n. 8 (40.463899, 18.19380). appartenente a:

- xxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½
- xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie, reale lorda di mq 128,444 arrotondati a mq 128,00, cui vanno aggiunti mq 119,245 arrotondati a mq 119,00 di portico, mq 128,00 di lastricato

solare e ~ mq 570,00 di pertinenza scoperta/giardino. Dal computo delle superfici si sono esclusi mq 29,00 di garage causa crollo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Lecce (LE) Via delle Camelie 8 piano T (40.463899, 18.193804)

- ***fg 45 p.lla 260 sub 1cat. A2 2ª Vani 7,5 mq sup. mq 145/128 rend. € 813,42***

- ***fg 45 p.lla 260 sub 2 cat. C6 2ª cons.mq 24,00 sup. mq 29,00 rend. € 90,48*** *(⊗)*

  (⊗) immobile escluso dalla valutazione causa crollo)

Intestati a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½;
- xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx propr. per ½

Descrizione sommaria

Trattasi di un'abitazione indipendente composta da n. 1 piano fuori terra ubicata alla Via delle Camelie n. 8 in Lecce, Loc. Torre Chianca (40.463899, 18.19380), in area suburbana distante circa km 14,00 dal centro cittadino, raggiungibile mediante servizio di bus urbani.

Si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto e bagno.

Completano le dotazioni del cespite un ampio porticato e lo scoperto di pertinenza. È altresì presente un ripostiglio posto sul lato Nord dell'abitazione a cui non si è potuto accedere per assenza della chiave al momento del sopralluogo. Dall'elenco è stato escluso il garage che ha subito un crollo.

Una scala esterna collega il piano terra con il lastricato solare/terrazza.

Il corpo si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenti segni di un utilizzo non continuativo con fenomeni di "sfarinatura" degli intonaci.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura portante mista in muratura e C.A. con coperture piane;
- Infissi esterni in legno protetti da persiane in alluminio;
- Pavimentazioni in ceramica come i rivestimenti di bagno e cucina;
- Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di un caminetto posto nel soggiorno;
- L'acqua calda sanitaria è erogata da boiler elettrico;
- Aria condizionata autonoma in n. 2 camere da letto; - L'immobile è allacciato alle reti cittadine elettrica, fognante e di approvvigionamento idrico.

Strumento urbanistico vigente

Gli immobili staggiti ricadono su di un di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.) come zona "**B/22 Residenziali di ristrutturazione negli insediamenti costieri e rurali"**.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e risanamento igienico-edilizio con aumento una tantum non maggiore del 15% della superficie utile Su per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative, anche se il fabbricato esistente abbia gli indici If, Uf ed Rc maggiori dei valori prescritti. Per gli interventi di nuova costruzione o per quelli di ampliamento si applicano gli indici seguenti:

Indice di fabbricabilità fondiaria If = 0,80 mc/mq

Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,30 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0,25 mq/mq

H max → mt 7,50

VALUTAZIONE DEL LOTTO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area omogenea è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (bench – marking).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica, per gli immobili con destinazione "***Abitazioni di tipo civile***" e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i ***€/mq 520,00*** ed ***€/mq 720,00*** *(allegati comparabili)*.

Mentre tra le agenzie immobiliari consultate, immobili analoghi, hanno valori al mq oscillanti tra ***€/mq 1.087,00*** ed ***€/mq 1.786,00*** *(allegati comparabili)*.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è optato per un valore al metro quadrato pari a ***€/mq 1.100,00***.

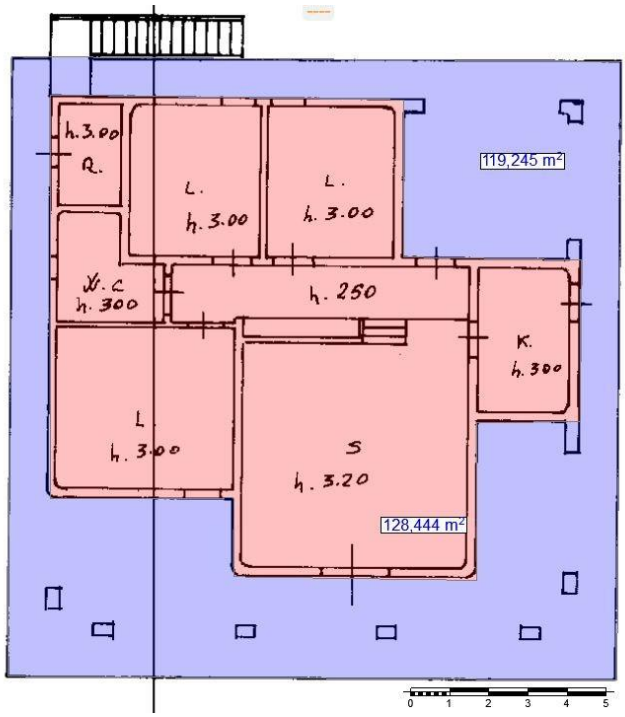
La superficie commerciale, secondo le indicazioni del Dpr 138/98, si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni. In particolare si sono adottate le seguenti percentuali:

- *superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili al 100%; - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti; - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*
- *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie di questa, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;*
- *Garage al 50%.*

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata di **mq 128,00**, a questa vanno aggiunti **mq 119,00** di superficie porticata, **mq 128,00** di lastricato solare/terrazza al P1, circa **mq 570,00** di pertinenza scoperta/giardino. Dalle superfici vanno decurtati **mq 29,00** di garage crollato.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:



→

Calcolo Superficie Commerciale

Superficie	*mq*	*Coeff. Ponder.*	*Sup. commerciale*
Abitazione di tipo civile PT	*mq 128,00*	*100%*	*mq 128,00*
Porticato	*mq 119,00*	*10%*	*mq 11,90*
Terrazza P1	*mq 25,00*	*30%*	*mq 07,50*
Terrazza P1	*mq 103,00*	*10%*	*mq 10,30*
Garage	*- mq 29,00*	*50%*	*- mq 14,50*
Pertinenza scoperta PT	*mq 128,00*	*10%*	*mq 12,80*
Pertinenza scoperta PT	*mq 442,00*	*2%*	*mq 08,84*
TOTALE			*mq 179,50*
TOTALE ARROTONDATO			***mq 180,00***

73100 LECCE Via A. Cudazzo 41 Tel. 339/3074265 E-mail adg.studio@libero.it PEC
vitantonio.degiorgi@archiworldpec.it
P.I. 04448140758 C.F. DGRVNT66H09E506Q

Valutazione metodo bench – marking:

V Corpo 1 = Superficie commerciale x valore al metro quadrato

V Corpo 1 = mq 180,00 x €/mq 1100,00 → € 198.000,00

Consistenza	***Valore***	***Coeff.***	***Commerciale***
Abitazione di tipo civile	*mq 180,00*	*1*	*mq 180,00*
Valore al mq adottato	*€ 1.100,00*		
Valore medio ponderale intero			***€ 198.000,00***
Valore Quota di diritto			*€ 198.000,00*
Valore medio ponderale ridotto del 15%			*€ 168.300,00*
Valore complessivo a corpo degli oneri			*€ 1.000.00*
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni			*€ 167.300,00*
Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti e delle decurtazioni da crollo			***€ 167.300,00***

Conclusioni

Nel rassegnare il presente elaborato peritale integrativo, si riassumono i valori cui si è pervenuti evidenziando la valutazione “ante crollo” e quella “post crollo”.

VALUTAZIONE ANTE CROLLO					
LOTTO	*VAL. POND. INTERO*	*VAL. QUOTA DIRITTO*	*VAL. RIDOTTO 15%*	*ONERI*	*DIRITTO E QUOTA*
Lotto 01	*213.400,00*	*213.400,00*	*181.390,00*	*1,000,00*	*180.390,00*

VALUTAZIONE DEFINITIVA POST CROLLO					
LOTTO	***VAL. POND. INTERO***	***VAL. QUOTA DIRITTO***	***VAL. RIDOTTO 15%***	***ONERI***	***DIRITTO E QUOTA***
Lotto 01	***198.000,00***	*198.000,00*	*168.300,00*	*1,000,00*	***167.300,00***

21 maggio 2026

Arch. Vitantonio De Giorgi

73100 LECCE Via A. Cudazzo 41 Tel. 339/3074265 E-mail adg.studio@libero.it PEC
vitantonio.degiorgi@archiworldpec.it
P.I. 04448140758 C.F. DGRVNT66H09E506Q