
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

contro

N. Gen. Rep. **0348/22**

Giudice Dr. Paolo MORONI

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 Corsi Via Lo Ruma, 39
telefono/fax: 0836331459

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



Beni in Lecce – Piazza Mazzini, 72
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente ad: Abitazione al piano sesto, sita nel comune di Lecce – piazza Mazzini, 72.

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione, al piano sesto di uno stabile co-condominiale risalente agli anni sessanta, formato da otto piani fuori terra e uno interrato, destinato a residenze, uffici, locali commerciali, garage con ampio ingresso da piazza Mazzini, civico 72, sviluppa una superficie di c.a **143,00 m²**, avente altezza utile interna pari a m. 3,10 composta da ampio salone/soggiorno, disimpegno, n° 4 vani letto, n° 2 wc, vano cucina/pranzo, n° 2 balconi, vano scala condominiale interno completo di ascensore.

A.2. – n° 2 balconi, posti sui prospetti laterali gettanti su ampio scoperti condominiali di superficie, rispettivamente, di c.a **8,00 m²** e di c.a **6,00 m²**.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **157,00¹ m²** (**All. 1**)

Identificato in catasto: Comune di Lecce, NCEU al:

foglio 259 p.lla 6369 sub 39 categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale: mq 159,00 – escluse aree scoperte totale: mq 156,00 -- posto al piano sesto, - rendita € 604,25(**All. 1a**)

intestato a:

***** in virtù atto di separazione legale(**All. 1b**);

Confina con: a nord con Proprietà Di Mitri, ad ovest con interno18 B, ad est con cinema Ariston e a sud con atrio comune condominiale.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia:

- **DIFFORMITA'** planimetrica urbanistica e catastale: nella realizzazione di opere interne (**All. 2**);
- necessità di opere di risanamento su parte dell'intradosso del solaio del vano cucina

L'estratto di mappa catastale non è reperibile

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale a traffico intenso, parcheggi quasi sufficienti. (All. 3)

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, uffici, scuole, palestre

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.1.5. *Iscrizioni:*

- *****

4.1.6. *Pignoramenti:*

- *****
- *****

Giudice Dr Paolo MORONI
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



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 evidenzia **DIFFORMITA'** planimetrica nelle tramezzature interne sanabile con presentazione di richiesta, presso l'UTC di Lecce, di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/21 e pagamento della sanzione amministrativa.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** catastale: vedasi difformità urbanistica e intestazione catastale, sanabile con presentazione di regolare variazione catastale tramite pratica docfa all'Ufficio del Territorio di Lecce

NOTE:

non è dotato di elaborato planimetrico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 4.575,63
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (All. 5)	€ 154,90

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *****

6.2 **Precedenti proprietari**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificato ante 67 e con successive varianti,

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Zona edificata "B1"



Descrizione **abitazione** di cui al punto A

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione, al piano sesto di uno stabile co-condominiale risalente agli anni sessanta, formato da otto piani fuori terra e uno interrato, destinato a residenze, uffici, locali commerciali, garage con ampio ingresso da piazza Mazzini, civico 72, sviluppa una superficie di c.a **143,00 m²**, avente altezza utile interna pari a m. 3,10 composta da ampio salone/soggiorno, disimpegno, n° 4 vani letto, n° 2 wc, vano cucina/pranzo, n° 2 balconi, vano scala condominiale interno completo di ascensore.

A.2. – n° 2 balconi, posti sui prospetti laterali gettanti su ampio scoperti condominiali di superficie, rispettivamente, di c.a **8,00 m²** e di c.a **6,00 m²**.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **157,00² m²** (**All. 1**)

Identificato in catasto: Comune di Lecce. NCEU al:

foglio 259 p.lla 6139 sub 39 categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale: mq 159,00 – escluse aree scoperte totale: mq 156,00 -- posto al piano sesto, - rendita € 604,25(**All. 1a**)

intestato a:

Confina con: *****.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia:

- **DIFFORMITA'** planimetrica urbanistica e catastale: nella realizzazione di opere interne (**All. 2**);
- necessità di opere di risanamento su parte dell'intradosso del solaio del vano cucina

L'estratto di mappa catastale non è reperibile

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



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Struttura intelaiata in c.a. e muratura di tamponamento, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: piana a tipologia latero cementizia, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	soletta rampante, rivestita in marmo, condizione buona
<i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	
<i>Porte ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta doppia a battente in legno, condizioni: buona.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio/legno e vetro, protezione: serramenti con struttura in alluminio/vetro con avvolgibili e persiane, condizioni: mediocri.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: battente, materiale: legno condizioni: buone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: mediocri.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: muri interni ed esterni, materiale: intonaco a due passate condizioni: sufficienti, bagni materiale: piastrelle, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Citofonico (impianto):</i>	audio
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, non a norma, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: rete dinamica
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: AQP.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo a norma, alimentazione: a metano, diffusori: termosifoni, condizioni: buone.
<i>Condizionamento</i>	termoconvettori aria calda e fredda a split esterno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale	143,00	1,00	143,00
balcone	Sup. reale	14,00	0,25	3,50
	Sup. reale lorda	157,00		146,50

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 e balconi	€ 1.250,00	€ 183.100,00	€ 183.100,00
		€ 183.100,00	€ 183.100,00

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: € 27.465,00

Spese di regolarizzazione condominiale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti € 154,90

Riduzione del valore del 3,50% per oneri stato d'uso, di manutenzione e di possesso € 6.408,50

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 € 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti € 2.500,00

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: € 142.572,00

mercoledì, 05.04.2023

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi



Firmato digitalmente da:
GIANNUZZI SALVATORE
Firmato il 05/04/2023 14:15
Seriale Certificato: 100137
Valido dal 26/01/2021 al 26/01/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

