



TRIBUNALE DI LECCE
Contenzioso Civile



Proc. 4065/2019 R.G.



RELAZIONE DEFINITIVA

Tecnico incaricato: Arch. Paola DE DONNO

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Prov. di Lecce n. 1208

C.F. DDN PLA 69543 E815D P.I.03562480750

Iscritta All'albo dei Periti e Consulenti tecnici del Tribunale di Lecce 07/2001

Iscritta Albo dei Valutatori Immobiliari n° 1054



Indirizzo via C. Battisti 200 73024 MAGLIE (LE)

Cell. 334.2696566

E mail: archpaoladedonno@libero.it PEC mail: paola.dedonno@archiworldpec.it





2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI e ATTRIBUZIONE VALORI DI STIMA

2.1 LOTTO 1 – Fabbricato in Squinzano

Il fabbricato in Squinzano è sito all'angolo tra Via Galliano e Via Pisanelli, nel centro di Squinzano, lungo un'arteria a traffico sostenuto nel tessuto urbano del comune, in cui il tessuto prevalente è caratterizzato da immobili di tipo residenziale. La zona è servita dalle infrastrutture di urbanizzazione.

; un'abitazione di vecchia costruzione, realizzata probabilmente, almeno per il corpo principale negli anni '60. Per il fabbricato non risultano pratiche edilizie originarie, ma soltanto una pratica di ristrutturazione edilizia degli anni '90.

Si compone di un vano a volta con ingresso dalla Via Pisanelli; un vano letto, un tinello-cucina accessibile da Via Galliano e un piccolo servizio igienico, questi ultimi vani caratterizzati da copertura con solaio piano; è annesso al tinello anche un locale con accesso carrabile, dalla Via Galliano ma accessibile anche dal vano cucina adiacente.

Nel vano garage insiste un corpo scala, dal quale si accede ad un piano ammezzato, che ospita 2 vani deposito, senza illuminazione diretta. Dall'ammezzato si accede poi al lastricato solare, sul quale insiste altro piccolo vano deposito.

Dal punto di vista distributivo l'abitazione risulta poco funzionale, gli ambienti non sono disimpegnati e persiste il criterio costruttivo degli anni '50, con i vani adiacenti.

L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione, i vani con copertura piana presentano importanti distacchi di brani di solaio; particolarmente compromessi intonaci, murature, pavimenti e infissi, questi ultimi in parte sono quelli originari e in parte sono stati sostituiti nella ristrutturazione. Gli impianti (elettrico, idrico e fognante) sono in pessimo stato e fuori norma; non vi è impianto di riscaldamento. La scala interna si trova in discrete condizioni di conservazione. I due vani deposito posti nell'ammezzato hanno un'altezza quasi impraticabile pari a circa cm 180.

Per la stima del bene si procede con la valutazione della consistenza del fabbricato nello stato di fatto in cui si trova, con particolare riguardo allo stato conservativo in cui si trova, secondo il parametro della superficie lorda commerciale con il metodo della stima analitica per confronto di mercato.

Classamento catastale:

COMUNE DI SQUINZANO, NCEU Fg. 34 P.IIIa 23 sub. 1, cat. A4, Cl. 2 Sup. Cat. mq 106, Consist. 5,5 vani





NCEU SQUINZANO Fg 34 P.IIa 23 sub 1

LOTTO 1 € 30.000

LOTTO 1	Superficie utile (mq)	Superficie commerciale raggugliata	Valore unitario (Vu)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota
Abitaz di tipo economico	125	100	€ 300,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
VALORE TOTALE				€ 30.000,00	€ 30.000,00

PROVENIENZA= atto di acquisto del lotto

PASSAGGI intermedi: successione in morte di (1/2) e successione in morte di (1/2)

QUOTA di POSSESSO all'attualità dei legittimi eredi pari a 1/1 secondo le quote di successione





2.4 LOTTO 4 – Terreno in Squinzano

Trattasi di terreno agricolo, di circa 1400 mq; localizzato a pochi chilometri di distanza dall'abitato di Squinzano, in direzione nord; al confine con il territorio comunale del comune di San Pietro Vernotico.

Raggiungibile attraverso stradine interpoderali, lungo la Strada Comunale Manna Petrelli. Ha un fronte accessibile di circa 10 ml, sviluppandosi in profondità per circa 140 ml. Fa parte di una vasta area coltivata ad uliveto. Lo stesso lotto presenta la stessa coltura.

Per la stima del bene si procede con la valutazione a corpo del terreno nello stato di fatto in cui si trova, con particolare riguardo alla consistenza ai fini dell'appetibilità di terreni a simile vocazione ad uliveto, nell'agro di



Squinzano e nelle zone limitrofe. La conduzione del terreno in questione è scarsamente governata; l'impianto, che si estende ben oltre la particella in questione, è colpito da fitopatologia batterica, nota come "*xylella fastidiosa*".

Sul terreno insiste vecchia costruzione in pietra a secco completamente diruto.

Classamento catastale:

COMUNE DI SQUINZANO, NCT Fg. 7 P.IIa 189, cat. uliveto, Cl. 2, Sup. Cat, ha 00 13 71

NCT SQUINZANO

(terreno)

LOTTO 4

€ 3.000

LOTTO 4	Superficie (mq)	Valore a corpo (Vu)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota
Uliveto	1400	€ 3.000	€ 3.000,00	€ 3.000,00
VALORE TOTALE			€ 3.000,00	€ 3.000,00

PROVENIENZA= atto di acquisto del lotto

PASSAGGI intermedi: successione in morte di (1/1) proprietario esclusivo del bene

QUOTA di POSSESSO all'attualità dei legittimi eredi pari a 1/1 secondo le quote di successione