

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 016/21

Giudice Dr. Paolo MORONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Beni in Sanarica (LE), ubicati in strada comunale S. Vito, snc -
Contrada "Monti Grandi"
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: appartamento in villino disposto a piano terra, sito in agro del comune di Sanarica in strada comunale S. Vito, snc - Contrada "Monti Grandi".

L'immobile è così costituito:

A.1. - abitazione in villino a piano terra, collocata centralmente, ad uno scoperto pertinenziale esclusivo totalmente recintato, distante dal centro urbano a c.a 1.600 m, composta da: n° 2 vani ingresso-soggiorno, pranzo-cucina con copertura a volta alla leccese, disimpegno n° 2 camere da letto e bagno con copertura piana, ampio salone laterale e ripostiglio retrostante con copertura a falda in legno protetta da tegole, sviluppa una superficie di **215,00 m²** circa lordi con altezza utile interna variabile dai mt 3,85 ai mt 3,50 per le coperture a volta, per le coperture a falda variabile dai mt 3,00 ai mt 2,60, ai mt 2,80 per la copertura piana;

A.2. cantina a piano interrato con accesso da scala esterna con n° 2 ambienti una con copertura a botte e l'altro a copertura piana sviluppa una superficie di **60,00 m²** circa lordi con altezza utile interna mt 3,66 per la copertura a botte e a mt 2,35 per la copertura piana;

A.3. - n° 2 porticati in legno uno antistante di superficie di c.a **28,00 m²**, l'altro in posizione retrostante laterale con tetto a falda di superficie di c.a **8,00 m²** altezza variabile, rispettivamente, dai mt 3.50 ai mt 2,80 ;

A.4. - casetta-deposito retrostante in legno con tetto a falda di superficie di c.a **9,00 m²**.

A.5. - scoperto di pertinenza esclusivo in parte con camminamento sterrato e in parte sistemato a giardino con presenza di piante di olivo e ornamentali, recintato da muretti a secco e sormonto di ringhiera in ferro con alberi di pino al contorno, ingresso principale anteriore sia carrabile che pedonale protetti da cancelli in ferro a battente e secondario laterale da cancello scorrevole automatico, sviluppa una superficie di **2.740,00 m²**

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **260,00¹ m²** con esclusione dello scoperto pertinenziale esclusivo (All. 1)

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al foglio 15:

p.lla 149 categoria A/3, sub 1, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 123 m², totale escluse aree scoperte 122 m² posto al piano T, - rendita € 194,70 intestato a :

[REDACTED] (prop. per 1/1),

(All. 2)

[REDACTED] (All. 3)

Confina con: con il lato nord con la p.lla 148, lato sud con strada sterrata interpoderale, lato est con p.lla 185 e lato ovest con p.lla strada comunale San Vito.

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

NOTE

L'immobile **A.** evidenzia **DIFFORMITA'**:

- urbanistica-edilizia e catastale in ampliamento di parte dei vani a copertura piana e a copertura a falda, in assenza di concessione edilizia e quindi abusivi. Sanabile presentando nuovo progetto presso l'UTC utilizzando la legge Regionale n° 14 del 30.07.09 – Legge Casa – e/o lo strumento urbanistico vigente del lotto minimo di intervento previsto nella zona tipizzata, pari ad **2.000 m²(All. 4)** e pagamento di oneri concessori con oblazione e successiva presentazione di nuova planimetria catastale presso l'NCEU di Lecce.
- catastale in quanto lo scoperto non risulta graffiato catastalmente all'immobile **A.**

L'immobile, date le caratteristiche costruttive proprie, **non risulta divisibile**

B. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: terreno agricolo agro del comune di Sanarica in strada comunale S. Vito, snc - Contrada "Monti Grandi".

L'immobile è così costituito: terreno agricolo di forma rettangolare regolare pianeggiante, distante dal centro urbano a c.a 1.600 m, posto retrostante e confinante con il muretto di recinzione dello scoperto di pertinenza esclusivo dell'immobile **A.** delimitato da muretto, il resto risulta recintato in parte con muretti a secco in condizioni precarie e in parte da una fila di conci in pietra leccese, attualmente si presenta coltivato e privo di alberi.

Il terreno risulta tipizzato dallo strumento urbanistico in vigore (programma di Fabbricazione Comunale) in Zona "E/2" agricola- con destinazione a uso agricoli con Prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,06mc/mq di cui non più di 0,03 per residenza,
- Altezza max edifici: 9,00 m con n° 2 piani fuori terra,
- Distacchi (se non in confine e/o in aderenza): 10,00 m da edifici e 5,00 da confini,
- Lotto minimo previsto: 2.000 m, mediante rilascio del singolo PdC
- Prescrizioni particolari: obliquo di arretramento stradale(All. 4)

e nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ricade in zona 5 - ambiti paesaggistici al 100%

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al foglio 15:

p.lla 148 qualità Seminativo, classe 3, sup. 7.003 m², R.D. € 25,31-R.A.€ 18,08(All. 5);

intestato a :

(All. 2)

(All. 3)

Confina con: con il lato nord con la p.lla 54, lato sud con scoperto della p.lla 149, lato est con p.lla 185 e lato ovest con p.lla strada comunale San Vito.

NOTE

L'immobile **B.** evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica-edilizia e catastale in quanto la superficie catastale deve essere ridotta a **4.263 m²** in quanto in parte pertinenza dall'immobile **A.**

Giudice Dr Paolo MORONI
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, a circa 1,60 km dal centro città, agricola (normale), mancante di rete idrica e fognante, nessun servizio offerto dalla zona, a traffico locale con parcheggi assenti. (All. 6-6a)

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e agricole.

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

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile A. attualmente risulta abitato dal signor [REDACTED] (All.7), le bollette Enel sono a lui intestate

L'immobile B. attualmente risulta coltivato

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.1.5. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** n° [REDACTED] a favore della Banca MPS per € 166.000,00 di cui € 59.000,00 per s.c.

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** n° [REDACTED] di [REDACTED] - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.1.7. *Altri oneri:* *Nessuno*

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile A. evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica-edilizia e catastale:

- a piano terra, in ampliamento di parte dei vani a copertura piana e a copertura a falda, in assenza di concessione edilizia e quindi abusivo. Sanabile presentando nuovo progetto presso l'UTC utilizzando la legge Regionale n° 14 del 30.07.09 – Legge Casa – e/o lo strumento urbanistico vigente del lotto minimo di intervento previsto nella zona tipizzata, pari ad **2.000 m²** (All. 4) con il pagamento di oneri concessori con oblazione quantificati in c.a € **11.500,00** e oneri tecnici pari ad € **3.500,00**
- a piano interrato per soppressione di un vano. Sanabile presentando SCIA presso l'UTC.

4.2.2. *Conformità catastale:*



L'immobile **A.** evidenza **DIFFORMITA'** planimetrica catastale sanabile con presentazione al NCEU di Lecce di nuova planimetria
L'immobile **B.** evidenza **DIFFORMITA'** di mappa catastale sanabile con l'effettuazione di frazionamento presso il NCT di Lecce
Oneri tecnici pari ad € 1.500,00

NOTE:

Non è dotato di elaborato planimetrico

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

[redacted] compravendita atto [redacted] del [redacted] (All. 8)

6.2 Precedenti proprietari

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

AGIBILITA' non rilasciata

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Zona E/1 agricola

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr Paolo MORONI
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Descrizione abitazione in villino con annesso porticati, casetta-deposito e scoperto di pertinenza di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: appartamento in villino disposto a piano terra, sito in agro del comune di Sanarica in strada comunale S. Vito, snc - Contrada "Monti Grandi".

L'immobile è così costituito:

A.1. – abitazione in villino a piano terra, collocata centralmente, ad uno scoperto pertinenziale esclusivo totalmente recintato, distante dal centro urbano a c.a 1.600 m, composta da: n° 2 vani ingresso-soggiorno, pranzo-cucina con copertura a volta alla leccese, disimpegno n° 2 camere da letto e bagno con copertura piana, ampio salone laterale e ripostiglio retrostante con copertura a falda in legno protetta da tegole, sviluppa una superficie di **215,00 m²** circa lordi con altezza utile interna variabile dai mt 3,85 ai mt 3,50 per le coperture a volta, per le coperture a falda variabile dai mt 3,00 ai mt 2,60, ai mt 2,80 per la copertura piana;

A.2. cantina a piano interrato con accesso da scala esterna con n° 2 ambienti una con copertura a botte e l'altro a copertura piana sviluppa una superficie di **60,00 m²** circa lordi con altezza utile interna mt 3,66 per la copertura a botte e a mt 2,35 per la copertura piana;

A.3. – n° 2 porticati in legno uno antistante di superficie di c.a **28,00 m²**, l'altro in posizione retrostante laterale con tetto a falda di superficie di c.a **8,00 m²** altezza variabile, rispettivamente, dai mt 3,50 ai mt 2,80 ;

A.4. – casetta-deposito retrostante in legno con tetto a falda di superficie di c.a **9,00 m²** in condizione mediocri.

A.5. – scoperto di pertinenza esclusivo in parte con camminamento sterrato e in parte sistemato a giardino con presenza di piante di olivo e ornamentali, recintato da muretti a secco e sormonto di ringhiera in ferro con alberi di pino al contorno, ingresso principale anteriore sia carrabile che pedonale protetti da cancelli in ferro a battente e secondario laterale da cancello scorrevole automatico, sviluppa una superficie di **2.740,00 m²**.
L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **260,00² m²** con esclusione dello scoperto pertinenziale esclusivo (All. 1)

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al foglio 15:

p.lla 149 categoria A/3, sub 1, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 123 m², totale escluse aree scoperte 122 m² posto al piano T, - rendita € 194,70
intestato a :

propr. per 1/1), (All. 2)

(All. 3)

Confina con: con il lato nord con la p.lla 148, lato sud con strada sterrata interpoderale, lato est con p.lla 185 e lato ovest con p.lla strada comunale San Vito.

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

NOTE

L'immobile A. evidenzia **DIFFORMITA'**:

- urbanistica-edilizia e catastale in ampliamento di parte dei vani a copertura piana e a copertura a falda, in assenza di concessione edilizia e quindi abusivi di superficie di c.a. **132,00 m²**. Sanabile presentando nuovo progetto presso l'UTC utilizzando la legge Regionale n° 14 del 30.07.09 – Legge Casa – e/o lo strumento urbanistico vigente del lotto minimo di intervento previsto nella zona tipizzata, pari ad **2.000 m²**(All. 4) e pagamento di oneri concessori con oblazione e successiva presentazione di nuova planimetria catastale presso l'NCEU di Lecce.
- catastale in quanto lo scoperto non risulta graffato catastalmente all'immobile A.

L'immobile, date le caratteristiche costruttive proprie, **non risulta divisibile**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: struttura intelaiata in muratura e c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: piana a travetti precompressi, falda in legno condizioni: buone.

Porticato(struttura):

materiale: legno, ubicazione: esterna, condizioni: buona

Copertura (componenti edilizie costruttive):

materiale: lastre di pietra leccese e tegole, condizioni: buone

Portone (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente materiale e scorrevoli: alluminio con vetro camera protetti da persiane.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: ad anta a battente materiale: legno.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: gres ceramica, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: pavimento in pietra, condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagno, materiale: ceramica: buone

Impianti:

Citofonico (impianto):

tipologia: sottotraccia, non funzionante.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone

Fognatura (impianto):

recapito: pozzo imhoff.

Idrico (impianto):

alimentazione: serbatoio

Termico (impianto):

tipologia: sotto traccia, termosifoni in ghisa, caldaia a gas

Condizionatore(impianto):

tipologia: condizionatori inverter a split esterni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr Paolo MORONI
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

Descrizione **terreno agricolo** sito in agro del comune di Sanarica in strada comunale S. Vito, snc - Contrada "Monti Grandi".-

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: terreno agricolo agro del comune di Sanarica in strada comunale S. Vito, snc - Contrada "Monti Grandi".

L'immobile è così costituito: terreno agricolo di forma rettangolare regolare pianeggiante, distante dal centro urbano a c.a 1.600 m, posto retrostante e confinante con con il muretto di recinzione dello scoperto di pertinenza esclusivo dell'immobile A. delimitato da muretto, il resto risulta recintato in parte con muretti a secco in condizioni precarie e in parte da una fila di conci in pietra leccese, attualmente si presenta coltivato e privo di alberi.

Il terreno risulta tipizzato dallo strumento urbanistico in vigore (programma di Fabbricazione Comunale) in Zona "E/2" agricola- con destinazione a uso agricoli con Prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,06mc/mq di cui non più di 0,03 per residenza,
- Altezza max edifici: 9,00 m con n° 2 piani fuori terra,
- Distacchi (se non in confine e/o in aderenza): 10,00 m da edifici e 5,00 da confini,
- Lotto minimo previsto: 2.000 m, mediante rilascio del singolo PdC
- Prescrizioni particolari: obbligo di arretramento stradale **(All. 4)**

e nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ricade in zona 5 - ambiti paesaggistici al 100%

Identificato in catasto: NCEU di Lecce al foglio 15:

p.lla 148 qualità Seminativo, classe 3, sup. 7.003 m², R.D. € 25,31-R.A.€ 18,08 **(All. 5);**

intestato a :

- [redacted] (propr. per 1/1), **(All. 2)**
[redacted] beni **(All. 3)**

Confina con: con il lato nord con la p.lla 54, lato sud con scoperto della p.lla 149, lato est con p.lla 185 e lato ovest con p.lla strada comunale San Vito.

NOTE

L'immobile B. evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica-edilizia e catastale in quanto la superficie catastale deve essere ridotta a **4.263 m²** in quanto in parte pertinenza dall'immobile A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	215,00	1,00	215,00
Casetta in legno	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
Porticato	Sup. reale lorda	36,00	0,35	12,60
scoperto	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	2.715,00	0,02	54,30
	Sup. reale lorda	3.000,00		287,10



terreno	Sup. reale lorda	4.263,00	1,00	4.263,00
	Sup. reale lorda	4.263,00		4.263,00

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 gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili in oggetto e per l'abitazione ha tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione ed è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari e agricole.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A misura(€/mq)	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione in villino con porticato e scoperto	€ 600,00	€ 172.300,00	€ 172.300,00
B. Terreno	€ 2,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00
		€ 180.800,00	€ 180.800,00

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: € 27.100,00

Spese ipotizzate per acquisto di superficie per asservimento terreno a carico dell'acquirente: -----

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti € 15.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti € 1.500,00

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: € 137.200,00

Lunedì 07.02.2022

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi

Firmato digitalmente da:
GIANNUZZI SALVATORE
Firmato il 08/02/2022 14:22

Senale Certificato: 100137

Valido dal 26/01/2021 al 26/01/2024

9 diritto Camere Qualified Electronic Signature CA