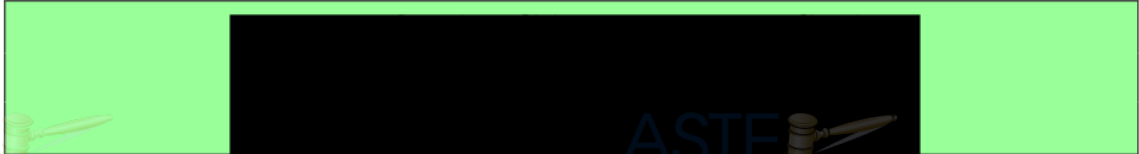


TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep. **0261/24**

Giudice Dott. Sergio MEMMO

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(LE) Via Lo Ruma, 39

telefono/fax: 0836331459

cell. 3337669756

email: ing.giannuzzi@libero.it

pec: salvatore.giannuzzi@ingpec.eu

Heimdall Studio – www.hestudio.it



Beni in:
Tricase (LE) – via L. Ratiglia, 34 angolo via Fratelli Bandiera
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione posta a piano terra, ammezzato e primo sita nel comune di Tricase(Le) – via L. Ratiglia, 34 angolo via Fratelli Bandiera

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione in linea composta da tre sezioni verticali al piano terra, composto vano scala/ingresso, cucina, ripostiglio, bagno e n° 2 camere con volta alla leccese di altezza interna di c.a 4,40 m; piano ammezzato, composto da vano scala, disimpegno e ripostiglio di altezza interna di c.a 1,85 m; piano primo formato vano scala, veranda interna bagno, disimpegno n° 2 vani di altezza interna di c.a 3,00 m, con aggettanti su via Trento n° 2 piccoli balconi di superficie di c.a 2 m² ciascuno; piano copertura con annesso piccolo pozzo luce, deposito e n° 2 piccoli ricoveri per serbatoio e caldaia di altezza interna di c.a 2,00 m.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **150,00¹ m² (All. 1)**

Identificato in catasto: Comune di Tricase , NCEU al:

foglio 31 p.lla 781 sub 2 categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 131,00 m², totale escluse aree scoperte 129,00 m², posto al piano terra e primo, rendita € 325,37 **(All. 2)**

-

Confina con: a nord con p.lla 1144, ad est con p.lla 780 ad ovest con via F.lli Bandiera e a sud con via Trento.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** catastale:
per assenza planimetria piano copertura **(All. 2a)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona dell'immobile consolidata (normale) a traffico locale, parcheggi sufficienti. **(All. 3-4)**

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato e negozi in genere.

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

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: nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.1.5. Iscrizioni:



4.1.6. Pignoramenti:

4.1.7. Altri oneri: **Nessuno****4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:
nessuna

Nell'

4.2.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** catastale:
per mancata planimetria piano copertura, sanabili con introduzione
di nuova planimetria con relativo docfa(**All. 2a**)**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

- **COSI Salvatore** nato a TRICASE (LE) il 19/04/1968 (propr. per 1/1) in virtù di successione in morte del padre Cosi Mario in data 10.03.2009

Vecchi proprietari**6.2**

-

7. PRATICHE EDILIZIE:

-
-
-

ABITALITA' non rilasciata

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Zona di espansione lottizzata e convenzionata

Descrizione **abitazione** posta a piano terra e primo di cui al punto **A.**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione posta a piano terra, ammezzato e primo sita nel comune di Tricase(Le) – via L. Ratiglia, 34 angolo via Fratelli Bandiera

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione in linea composta da tre sezioni verticali al piano terra, composto vano scala/ingresso, cucina, ripostiglio, bagno e n° 2 camere con volta alla leccese di altezza interna di c.a 4,40 m; piano ammezzato, composto da vano scala, disimpegno e ripostiglio di altezza interna di c.a 1,85 m; piano primo formato vano scala, veranda interna bagno, disimpegno n° 2 vani di altezza interna di c.a 3,00 m, con aggettanti su via Trento n° 2 piccoli balconi di superficie di c.a 2 m² ciascuno; piano copertura con annesso piccolo pozzo luce, deposito e n° 2 piccoli ricoveri per serbatoio e caldaia di altezza interna di c.a 2,00 m.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **150,00² m² (All. 1)**

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



Identificato in catasto: Comune di Tricase, NCEU al:

foglio 31 p.lla 781 sub 2 categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 131,00 m², totale escluse aree scoperte 129,00 m², posto al piano terra e primo, rendita € 325,37 (All. 2)

**NOTE**

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** catastale:
per assenza planimetria piano copertura (All. 2a)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: Struttura mista muratura e c.a condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: piano terra a volta, piani primo a travetti precompressi,
condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia a soletta rampante, materiale: c.a. ubicazione interna

Componenti edilizie e
costruttive:Portone ingresso (componente
edilizia):tipologia: ad anta battente e ad anta a battente in metallo, condizioni:
buone.Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo tapparelle in pvc,
condizioni: sufficienti

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: legno condizioni: sufficienti

Pavim. Interna/esterna (componente
edilizia): materiale: ceramica, condizioni: sufficientiRivestimento (componente edilizia): ubicazione: interno, materiale: intonaco a tre passate condizioni:
buone e piastrelle in ceramica nei bagni

Impianti:

Citofonico (impianto):

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti.

Fognatura (impianto):

recapito: rete dinamica

Idrico (impianto):

alimentazione: AQP.

Condizionamento

a split esterno

Riscaldamento

Caldaia a metano, diffusori in ghisa, condizione sufficienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile A.				
Abitazione	Sup. reale	150,00	1,00	150,00
Balconi	Sup. reale	4,00	0,25	1,00
Lastricato solare	Sup. reale	25	0,25	6,25
		25	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	204,00		159,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

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 a p. T e 1° con balconi	€ 650,00	€ 104.000,00	€ 104.000,00
		€ 104.000,00	€ 104.000,00

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 di eventuali **spese condominiali** insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.500,00

Riduzione del valore del 3% per oneri stato d'uso, di manutenzione e di possesso ed eventuali spese tecniche pratiche

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

€ 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:

€ 88.000,00

mercoledì, 15.01. 2025

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi