

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**



**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 0101/23

Giudice Dr. **Antonio BARBETTA**

**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](mailto:ing.giannuzzi@libero.it)*  
*pec: [salvatore.giannuzzi@ingpec.eu](mailto:salvatore.giannuzzi@ingpec.eu)*



**Beni in Lecce – Via Giovanni Boccaccio, 4  
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad: Abitazione al piano quinto, sita nel comune di Lecce – via G. Boccaccio, 4.

L'immobile è così costituito:

A.1. – **Abitazione**, al piano quinto di uno stabile condominiale risalente agli anni settanta, destinato a residenze, uffici e locali commerciali, con ampio ingresso da via G. Boccaccio, civico 4, comprensivo di vano scala comune e ascensore attivo, sviluppa una superficie di c.a **177,00 m<sup>2</sup>**, avente altezza utile interna di c.a m. 3,00 m, composta da doppio ingresso in tinello/ingresso e vano ingresso, disimpegno, n° 4 vani letto, n° 2 wc, vano cucina/pranzo, n° 2 ripostiglio e n° 2 balconi.

A.2. – **n° 2 balconi**, posti sui prospetti laterali uno gettante su ampio scoperto condominiale e l'altro su via D'Annunzio di superficie, rispettivamente, di c.a **9,00 m<sup>2</sup>** e di c.a **14,00 m<sup>2</sup>**.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **200,00<sup>1</sup> m<sup>2</sup>** (All. 1)

Identificato in catasto: Comune di Lecce, NCEU al:

foglio 213 p.lla 769 sub 24 categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale: mq 177,00 – escluse aree scoperte totale: mq 171,00 -- posto al piano quinto, - rendita € 885,72 (All. 1a)

(All. 2);

**Confina con:** ad ovest con proprietà aventi causa ..... a nord con proprietà ..... ad est con via D'Annunzio e a sud con atrio comune condominiale.

NOTE

Lo stato dei luoghi non evidenzia **DIFFORMITA'** planimetrica urbanistica e catastale

<sup>1</sup> 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. 3-4)

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:*

- **Ipoteca** n° 10756/1358 dl
  
- **Ipoteca** n° 30047/3039 dl
  
- **Ipoteca** n° 43732/6487 del

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** n. 15204/12275

4.1.7. *Altri oneri:* **Nessuno**

### 4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Nessuna



4.2.2. *Conformità catastale:*

Nessuna

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 (All. 6)	€ 1.723,76

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale**

(All. 7)

**6.2 Precedenti proprietari**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Edificato ante 67

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

---

Giudice Dr Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

**L'immobile è così costituito:**

**A.1. – Abitazione**, al piano quinto di uno stabile condominiale risalente agli anni settanta, destinato a residenze, uffici e locali commerciali, con ampio ingresso da via G. Boccaccio, civico 4, comprensivo di vano scala comune ascensore attivo, sviluppa una superficie di c.a **177,00 m<sup>2</sup>**, avente altezza utile interna di c.a m. 3,00 m, composta da doppio ingresso tinello/ingresso, vano ingresso, disimpegno, n° 4 vani letto, n° 2 wc, vano cucina/pranzo, n° 2 ripostiglio e n° 2 balconi.

**A.2. – n° 2 balconi**, posti sui prospetti laterali uno gettante su ampio scoperto condominiale e l'altro su via D'Annunzio di superficie, rispettivamente, di c.a **9,00 m<sup>2</sup>** e di c.a **14,00 m<sup>2</sup>**.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **200,00<sup>2</sup> m<sup>2</sup>** (All. 1)

**Identificato in catasto: Comune di Lecce, NCEU al:**

**foglio 213 p.lla 769 sub 24** categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale: mq 177,00 – escluse aree scoperte totale: mq 171,00 -- posto al piano quinto, - rendita € 885,72 (All. 1a)

intestato a:

(All. 2);

**Confina con:** ad ovest con proprietà aventi causa di \_\_\_\_\_ a nord con proprietà \_\_\_\_\_  
ad est con via D'Annunzio e a sud con atrio comune condominiale.

**NOTE**

Lo stato dei luoghi non evidenzia **DIFFORMITA'** planimetrica urbanistica e catastale

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: Struttura intelaiata in c.a. e muratura di tamponamento, condizioni: buone.

*Solai (struttura):*

tipologia: piana a tipologia latero cementizia, condizioni: sufficienti.

*Scale (struttura):*

soletta rampante, rivestita in marmo, condizione buone

*Componenti edilizie e costruttive:*

*Porte ingresso (componente edilizia):*

tipologia: anta semplice a battente in legno, condizioni: buona.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: avvolgibili in pvc, condizioni: mediocri.

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: battente, materiale: legno condizioni: buone

*Pavim. interna (componente edilizia):*

materiale: marmo, condizioni: buone.

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

Giudice Dr Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: muri interni ed esterni, materiale: intonaco a due passate condizioni: sufficienti, bagni materiale: piastrelle, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<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	177,00	1,00	177,00
balcone	Sup. reale	23,00	0,25	5,75
	Sup. reale lorda	200,00		182,75

### 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
<b>A. abitazione e balconi</b>	€ 1.200,00	€ 219.300,00	€ 219.300,00
		<b>€ 219.300,00</b>	<b>€ 219.300,00</b>

### 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:

€ 32.900,00

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

€ 1.723,76

Riduzione del valore del 2,50% per oneri stato d'uso, di manutenzione e di possesso

€ 5.482,50

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Giudice Dr Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi



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 ---

**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: € 179.193,74

mercoledì, 15.07.2023

il perito  
Ing. Salvatore Giannuzzi



Firmato digitalmente da:  
GIANNUZZI SALVATORE  
Firmato il 17/07/2023 22:35  
Seriale Certificato: 100137  
Valido dal 26/01/2021 al 26/01/2024  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

---

Giudice Dr Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

