



PERIZIA DI STIMA

delle proprietà immobiliari site in Sannicola (Le) alla Contrada "Coppe" s.n.c., piano terra, piano primo e terreni agricoli di pertinenza di proprietà del defunto SENATORE SILVANO, nato ad Arnesano (LE) il 20 febbraio 1953 e residente in Sannicola (LE) alla Contrada "Coppe" s.n.c., deceduto in Lecce in data 20.07.2016.

Il sottoscritto Grassi Grande Giovanni, iscritto al Ruolo degli Agenti in Affari di Mediazione di Lecce, si è recato sul luogo per prenderne visione. Successivamente ha redatto la seguente relazione.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della stima sono ubicate in Sannicola (Le) alla Contrada "Coppe" s.n.c., piano terra, piano primo con relativa area solare e terreni agricoli di pertinenza.

Il fabbricato ad uso civile abitazione è composto da complessivi nove vani catastali oltre accessori e presenta caratteristiche costruttive di livello alto che garantiscono, dal profilo igienico abitativo e della funzionalità, condizioni eccellenti.

Gli ambienti si presentano areati e luminosi, le aperture dei prospetti si affacciano su un terreno recintato piantumato con alberi di ulivo e piante di vario tipo prettamente mediterraneo.

PROPRIETA' - DATI CATASTALI ED URBANISTICI

Le unità immobiliari risultano essere censite al N.C.E.U. di Sannicola (LE)

- Foglio 7, Particella 496, Sub 2, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 441,57

• Foglio 7, Particella 269, ULIVETO, Cl. 4, are 34 ca 00, R.D Euro

4,39, R.A Euro 4,39

• Foglio 7, Particella 272, ULIVETO, Cl. 4, are 33 ca 40, R.D Euro

4,31, R.A Euro 4,31

• Foglio 7, Particella 709, ULIVETO, Cl. 4, are 32 ca 79, R.D Euro

4,23, R.A Euro 4,23

La costruzione, risulta edificata in forza della concessione a edificare rilasciata dal Comune di Sannicola in data 8 ottobre 1999 n.3209, e per dalle opere in ampliamento, realizzate anteriormente al 31 marzo 2003 in assenza di autorizzazioni amministrative, è stato rilasciato dal Comune di Sannicola in data 26 febbraio 2015 prot. n. 1977/15 permesso di costruire in sanatoria n. 1109 (prot. gen. N.1138 del 31 gennaio 2004, pratica n. 36 del 2004).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE - STATO GENERALE

La costruzione come rilevato in precedenza risale al 1999, quindi è realizzata con tecniche costruttive moderne. Dopo aver effettuato il sopralluogo della suddetta, ne ho accertato l'integrità statica, constatato la sua abitabilità in relazione agli attuali criteri abitativi, la conformità degli infissi, degli impianti idrici, elettrici e termici rispetto alle normative vigenti, nonché verificato la congruità planimetrico - catastale evinta da documentazione prodottami.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il fabbricato allo stato attuale presenta impianti tecnologici (elettrico, idrico, igienico-sanitario, termico) a norma di legge, con infissi esterni

in legno provvisti di vetrocamera, caldaia alimentata a gasolio ed impianto di riscaldamento posizionato sotto la pavimentazione.

CONSISTENZA

Detto fabbricato così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate presenta la seguente superficie:

- superficie residenziale lorda mq 226,00
- superficie aree scoperte mq 12,00
- superficie totale mq 238,00

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato della proprietà in esame, tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza, delle caratteristiche tipologiche, il criterio di stima più consono alla risoluzione del quesito estimativo è il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico/comparativo.

1. Premettendo che il fabbricato, per come si presenta allo stato attuale, è abitabile, gli si può attribuire un valore specifico, per cui si può effettuare una valutazione esaminando le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Sannicola, zona agricola esterna ai nuclei urbani, in stato

conservativo/normale e destinazione ad abitazioni di tipo ville e villini, prevede un range che va da un minimo di € 510,00 a metro quadro ad un massimo di € 620,00 a metro quadro per superficie lorda. Tali valori sono attendibili nel caso in cui ci si trovi in presenza di un fabbricato con uno stato di conservazione normale e con finiture nella media, ma è evidente che il fabbricato in questione non rispecchia queste caratteristiche, trovandosi in un ottimo stato conservativo e presentando delle finiture di alto livello. Quindi nei casi di fabbricati in condizioni superiori alla media si applica, in genere, un coefficiente di aumento che in questo caso si ritiene applicabile nella misura del 40% della condizione normale. Per cui la quotazione €/mq più probabile sarebbe:

€ 620,00 (valore di mercato O.I.A.T.) + € 248,00 (+40%) = € 868,00 (quotazione €/mq). Il valore del fabbricato risulta: Superficie totale mq 238 x € 848,00 = € 206.584,00

Il valore dell'uliveto risulta: Superficie totale ha 1 are 00 ca 19 = € 23.000,00 (quotazione per ettaro dall'Agenzia del Territorio)

Il valore totale delle unità immobiliari risulta: € 206.584,00 + € 23.000,00 = € 229.584,00

2. Ho effettuato, di seguito, un'indagine su alcuni dei più importanti borsini e siti di pubblicità immobiliare (OMI, immobiliare.it, casa.it) che tengono conto dei valori degli immobili attualmente in vendita e delle compravendite effettuate negli ultimi dodici mesi nella zona di riferimento delle proprietà oggetto di questa stima, per immobili della stessa classe e tipologia. Il valore medio che emerge è di €/mq 1.400,00.

Resta inteso che i parametri di base presi in considerazione (€/mq 1.400,00

per l'abitazione ed €/ha 23.000,00 per l'uliveto) tengono conto delle caratteristiche di unicità dell'immobile, quali le condizioni ottimali dell'abitazione, l'alto livello delle finiture interne ed esterne, la sua vicinanza al litorale gallipolino e la presenza di un uliveto, il quale però è stato infettato dal batterio della xylella.

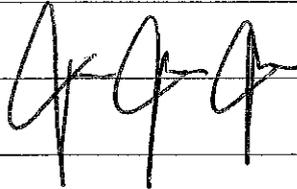
Dai calcoli effettuati può ritenersi congruo adottare un valore unitario di mercato pari ad €/mq 1.400,00 per l'abitazione ed €/ha 23.000,00 per l'uliveto. Tale parametro tiene conto di tutte le caratteristiche sopra citate ed inoltre supportato dai valori medi riscontrati attraverso la ricerca dinamica sulle principali fonti d'informazione e dal confronto con i dati forniti dai borsini immobiliari.

Pertanto i suddetti immobili, aventi una superficie commerciale lorda di mq 238,00 (corpo casa) ed una superficie di ha 1 are 00 ca 19 (terreni), hanno un potenziale valore di mercato a corpo di € 356.200,00

Lecce, li 14.02.2017

IN FEDE

Giovanni Grassi Grande



Allegati

- Elaborati planimetrici
- Foto
- Visure e mappe catastali



TRIBUNALE DI LECCE

crem 368

Verbale di giuramento di perizia o traduzione stragiudiziale
oggi 16 FEB 2017 avanti al sottoscritto e personalmente
comparso Gianni Fauci Giovanni
nato in San Pietro Jurevolo il 20-4-84
il quale assevera la suesata relazione di perizia o traduzione
stragiudiziale pronunciando le parole: <<Giuro di aver bene
e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo
di far conoscere la verità>>.



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Gregorio Pang)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecce**

Dichiarazione protocollo n. LE0241543 del 15/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sannicola

Contrada Coppe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 496
Subalterno: 2

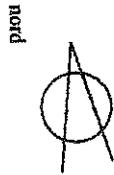
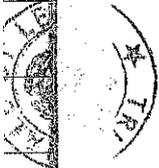
Compilata da:
Aloisi Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

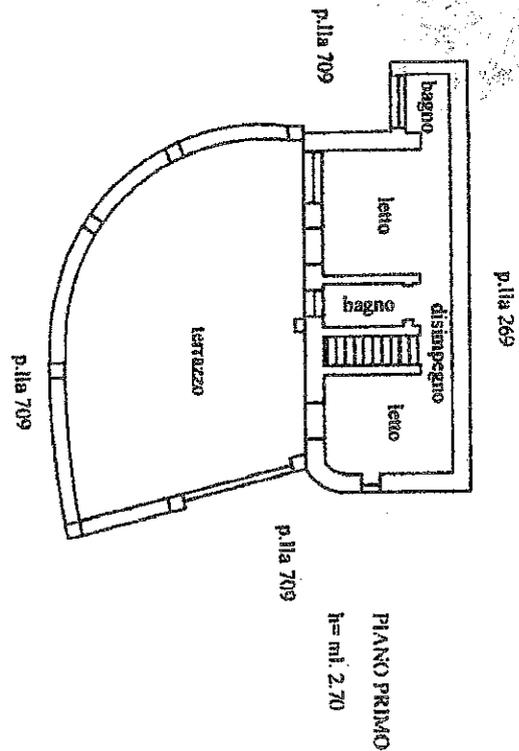
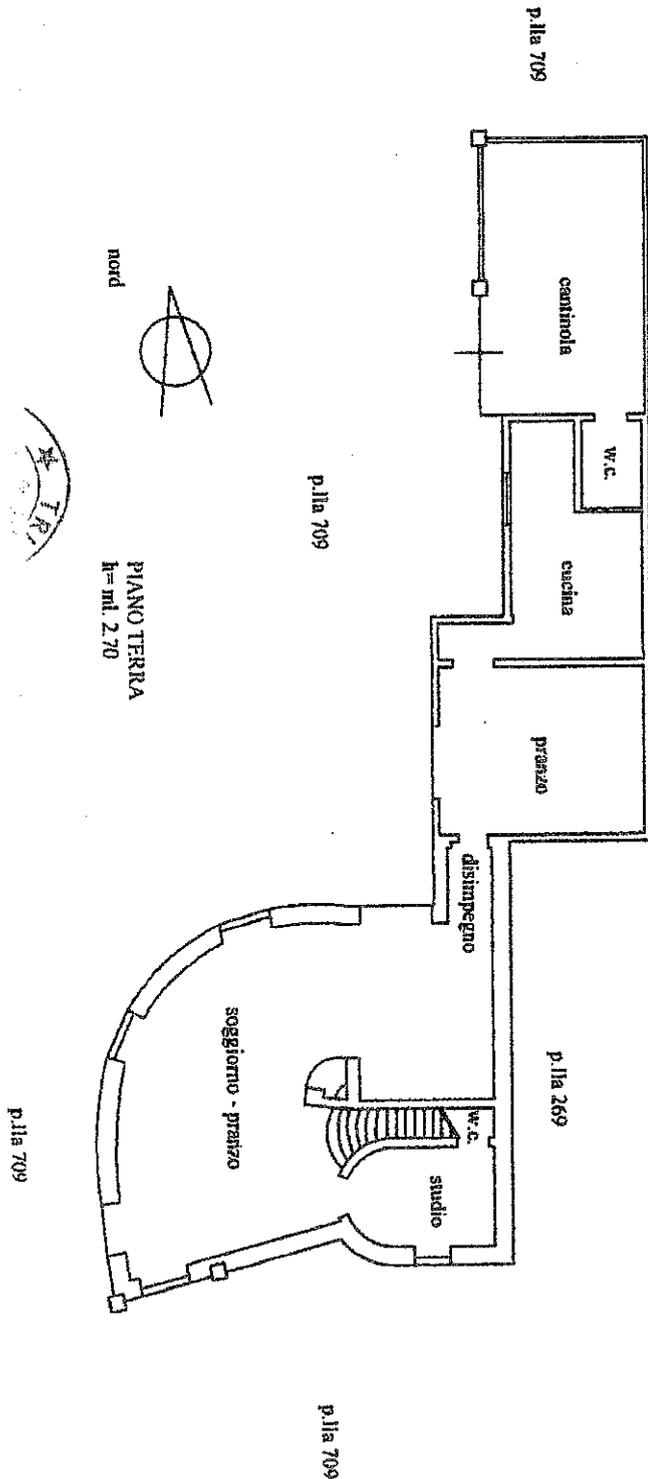
Prov. Lecce

N. 2181

scheda n. 1 Scala 1:200



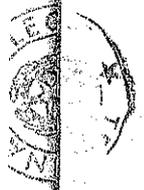
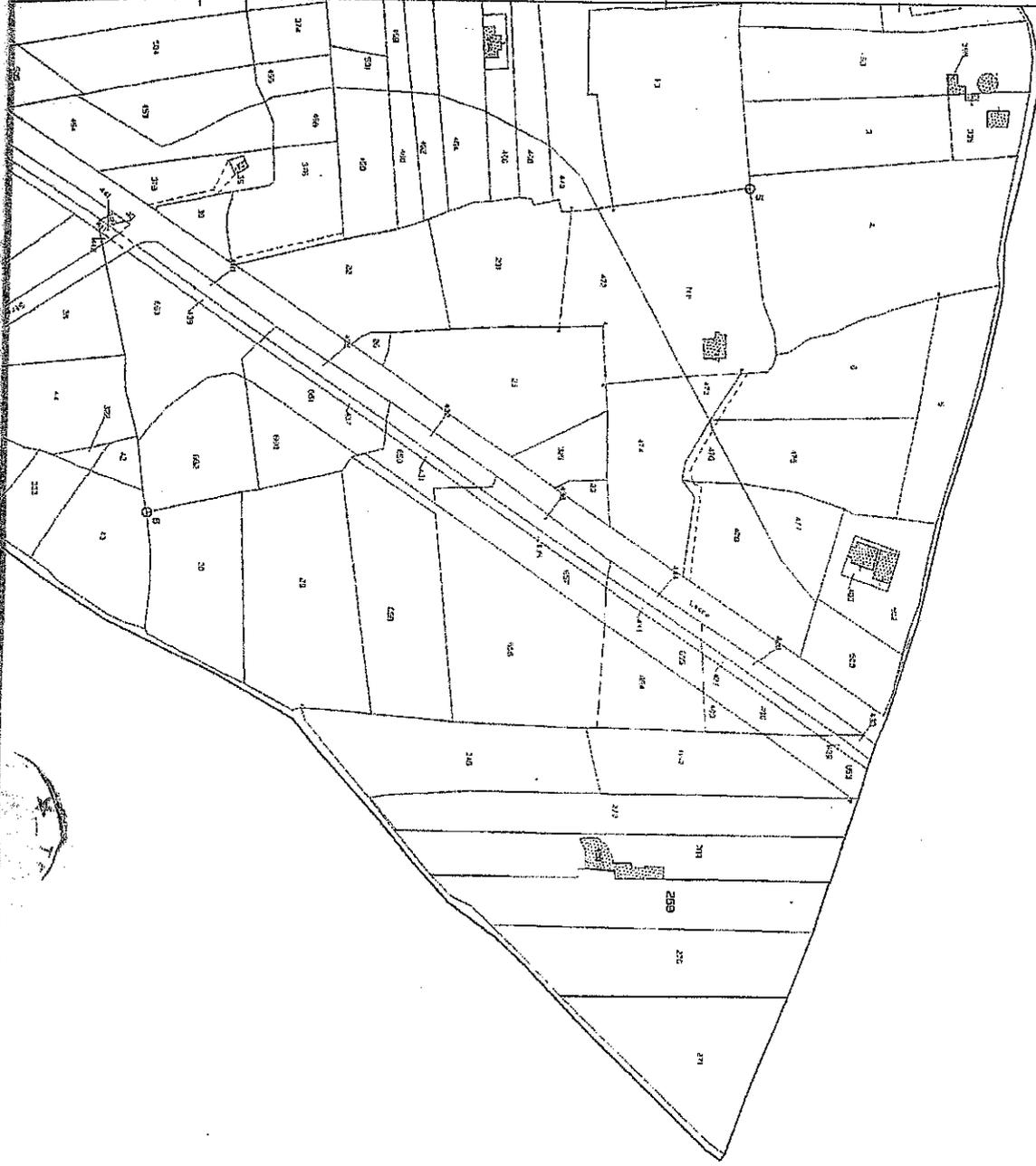
PIANO TERRA
h = ml. 2.70



ma planimetria in atti

N=25900

Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA ISABELLA CORRADO



Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: SANNICOLA
Foglio: 7

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

2-011-2016 20:19:42
Prot. n. T17102/2016

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2016

Dati della richiesta		SENATORE SILVANO ANTONIO	
Soggetto individuato		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LECCE SENATORE SILVANO nato a ARNESANO il 20/07/1953 C.F.: SNTSVN53B20A425T	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SANNICOLA(Codice I059) - Catasto dei Fabbricati

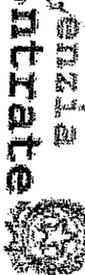
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 496	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 4	Consistenza 9,5 vani	Superficie Catastale Totale: 238 m ² Totale escluse aree scoperte**: 226 m ²	Rendita Euro 441,57	Indirizzo Dati derivanti da VICINALE COPPE SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.n. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SENATORE SILVANO nato a ARNESANO il 20/07/1953	SNTSVN53B20A425T*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2016 Repertorio n.: 533 Rogante: SILVESTRINI VALERIA Sede: GALLIPOLI Registrazione: Sede: COMPRAYENDITA (n. 12107.1/2016)			





Provincia di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Data: 27/07/2016 - Ora: 10.38.07

Fine

Visura n.: LE0197976 Pag: 2

Municipio di San Nicolo' del Comune di SANNICOLA (Codice 1059) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	269			ULIVETO	34	90	Dominicale Euro 4,39 L. 8.500	Agrario Euro 4,39 L. 8.500	Impianto meccanografico del 18/01/1978
2	7	272			ULIVETO	33	40	Euro 4,31 L. 8.350	Euro 4,31 L. 8.350	Impianto meccanografico del 18/01/1978
3	7	709			ULIVETO	32	79	Euro 4,23	Euro 4,23	Tipo mappale del 25/03/2010 protocollo n. LE0114783 in atti dal 25/03/2010 presentato il 19/03/2010 (n. 114783.1/2010)

Totale: Superficie 01.00.19 Redditi: Dominicale Euro 12,93 Agrario Euro 12,93

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SENATORE	Silvano nato a ARNESANO il 20/02/1953	SNTSVN53B20A425T*	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2016 Repertorio n.: 533 Rogante: SILVESTRINI VALERIA Sede: GALLIPIOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12107.1/2016)				

Totale Generale: vani 9,5 Rendita: Euro 441,57

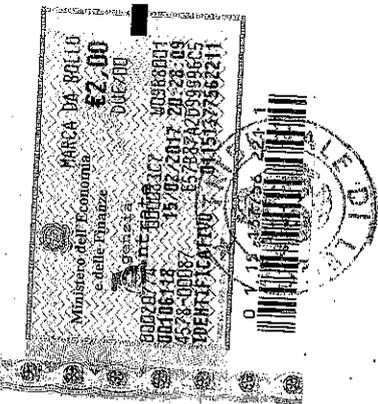
Totale Generale: Superficie 01.00.19 Redditi: Dominicale Euro 12,93 Agrario Euro 12,93
Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 43209 Tributi erariali: Euro 1,00

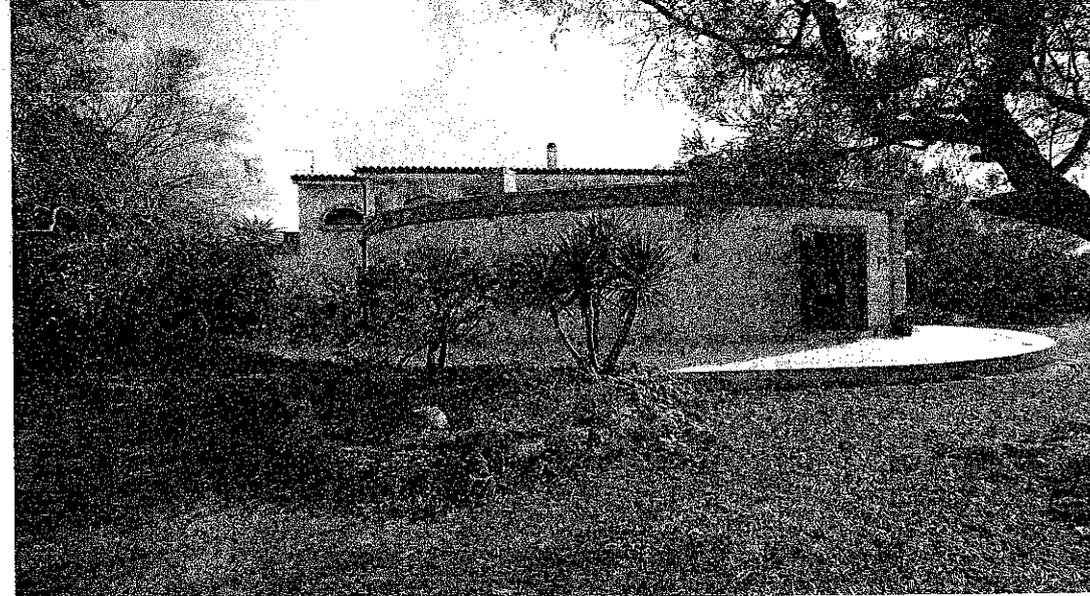
Visura ordinaria

Richiedente: TERRAGNO ANGELO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





0 1 15 137756 224 4

MINISTERO DELL'ECONOMIA
e delle Finanze

BOCCA PA BOLLIO
€ 7,00

BOCCA PA BOLLIO
UNITO 115
19/02/2017 20:27:50
041845C1531648D1
00815151C4100 3151317756224

BOCCA PA BOLLIO
UNITO 115
19/02/2017 20:27:50
041845C1531648D1
00815151C4100 3151317756224

BOCCA PA BOLLIO
UNITO 115
19/02/2017 20:27:50
041845C1531648D1
00815151C4100 3151317756224

STIBUAX



17
18



Cognome **GRASSI GRANDE**
 Nome **GIOVANNI**
 nato il **23/04/1984**
 (atto n. **287** P. **1** S. **A** 1984)
 a **SAN PIETRO VERNOTICO (BR)...**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **LECCE**
 Via **VIALE OTRANTO 49**
 Stato civile **---**
 Professione **AGENTE IMMOBILIARE**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI ESISTENTI
 Statura **178**
 Capelli **CASTANI CHIARI**
 Occhi **AZZURRI**
 Segni particolari **NESSUNO**



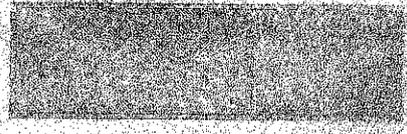
Firma del titolare *[Handwritten Signature]*
LECCE **26/10/2016**
 Imprimatur **D'ORDINE DEL SINDACO**
 indice sinistra **IL FUNZIONARIO INCARICATO**
MONTINARI



SCADENZA 23/04/2027

DIMMI 10.50

AY 1652718



17250010000000000000

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
LECCE

CARTA D'IDENTITA'

N° AY 1652718

DI

GRASSI GRANDE

GIOVANNI