



## TRIBUNALE DI LECCE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 48 anno 2024



## RELAZIONE DI STIMA CTU

**Immibile in vendita: Quota di 1/2 di appartamento**

**Gallipoli Via Orvieto n. 24, P.T. int. 2**



**CREDITORE PROCEDENTE:**



**DEBITORE:**



## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di vendita è la **quota di 1/2 indivisa** di un appartamento ubicato nel Comune di Gallipoli (LE), alla Via Orvieto n. 24, palazzina "D", piano rialzato, il primo a destra, interno 2.

L'appartamento confina con vano scala condominiale, cortile condominiale identificato in Catasto Terreni al foglio 10, p.lla 829 (i.) ed altro appartamento identificato in Catasto Fabbricati al foglio 10, p.lla 964 sub.1.

### 1.2. Dati catastali dell'appartamento

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 10, p.lla 964, sub.2, categ. A/3, classe 4, consistenza vani 8, Rendita: Euro 681,72; Dati di superficie: Totale: 161 mq Totale escluse aree scoperte\*: 153 mq

Note:

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

### 1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

In banca dati informativa catastale **erroneamente** è riportato nell'intestazione dell'appartamento:

Tale intestazione non corrisponde a quanto riportato nell'Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia del 23/11/1992 di rep. 38064, trascritto il 23/12/1992 al n. 43196 generale e n. 35278 particolare. Il debitore acquistava gli immobili in oggetto in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Tale errore può essere corretto mediante istanza all'Agenzia delle Entrate.

L'intestazione **corretta** dell'appartamento è:

Dal certificato dell'Estratto di matrimonio acquisito, risulta che il debitore al momento dell'acquisto del bene in oggetto risultava coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'appartamento fa parte di un condominio denominato "Condominio Gabbiano palazzina D" e di un intercondominio composto da quattro palazzine denominato "Intercondominio Coop. Gabbiano" per la gestione delle aree comuni alle quattro palazzine.

È sito in zona periferica provvista di servizi, di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, con fondazioni a plinto e solai piani del tipo latero cementizio. Le murature di tamponamento sono in tufo.

L'area esterna e il verde comune alle quattro palazzine risultano ben tenuti, la pensilina dell'ingresso all'area esterna condominiale da Via Orvieto 24 necessita di manutenzione in quanto presenta un diffuso distacco del copriferro e un avanzato stato di ossidazione delle armature (intervento compreso nei lavori straordinari già deliberati).

Il rivestimento della scala e il pavimento dell'ingresso del fabbricato condominiale sono in marmo, le pareti del vano scala sono rivestite con pannelli di sughero.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, lavanderia, soggiorno-pranzo, disimpegno, n.3 camere da letto, bagno, ripostiglio, WC, veranda chiusa, n.3 balconi.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono dotati di infisso esterno con affaccio sul cortile condominiale.

L'unità immobiliare è fornita dei seguenti impianti: idrico, fognante ed elettrico, collegati ai pubblici servizi; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gasolio situata nella veranda e radiatori in ghisa.

Le caratteristiche delle opere di rifinitura sono le seguenti: pareti esterne intonacate e rifinite con materiale resino-plastico, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica, davanzali ed imbotti in travertino, porte interne in legno impiallacciate di noce e infissi esterni in legno pino di Svezia con vetro singolo, protetti da tapparelle avvolgibili in plastica. L'infisso nella veranda chiusa è in alluminio taglio freddo con vetro singolo. Tutte le rifiniture interne sono dell'epoca della costruzione.



La superficie utile dell'appartamento è di 131,42 mq, la superficie totale dei tre balconi è di 26,25 mq, la veranda chiusa è di 4,58 mq.

La superficie coperta è di 157,85 mq e la superficie lorda è di 153,00 mq.

### 3. STATO DI POSSESSO E DI CONSERVAZIONE DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero.

L'appartamento all'interno si trova in buone condizioni generali ma necessita di manutenzione ordinaria in quanto si trova in stato di abbandono da diversi anni.

Sul soffitto del WC e del bagno sono presenti macchie che testimoniano precedenti infiltrazioni di acqua dal piano soprastante. Inoltre nella parte inferiore delle pareti dello stesso WC sono presenti delle macchie causate da infiltrazioni.

Il fabbricato condominiale cui fa parte l'appartamento nel 2021 è stato interessato a lavori di manutenzione ordinaria delle facciate, dei balconi e della pavimentazione dei balconi e si trova in ottimo stato di conservazione.

### 4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- 5.1. Iscrizioni ipotecarie: **Nessuna**
- 5.2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - **PIGNORAMENTO** trascritto il 10/01/2011 - **Registro Particolare 423 Registro Generale 638** -
  - **PIGNORAMENTO** trascritto il 30/08/2018 - **Registro Particolare 22541 Registro Generale 28915** -

## 6. CONDOMINIO

L'appartamento fa parte di un condominio denominato "Condominio Gabbiano palazzina D" e di un intercondominio composto da quattro palazzine denominato "Intercondominio Coop. Gabbiano" per la gestione delle aree comuni alle quattro palazzine.

L'immobile è gestito dall'amministratore pro tempore che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi Tabella A dell'appartamento: 117,28

Millesimi Tabella A dell'appartamento (quota 1/2 ): 58,64

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 Dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 238,00 esclusa quota acqua e fognatura.

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 05/03/2024 gravanti sull'immobile per € **450,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (al netto di quelle già oggetto di pignoramento trascritto il 19/02/2024 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 6189):

- Spese ordinarie dell'intercondominio € 119,37/2 = **59,69 €**
- Spese straordinarie dell'intercondominio € 488,13/2 = **244,07 €**

Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, l'accesso al fabbricato avviene tramite una rampa di scala priva di elevatori o montascale.

## 7. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'appartamento non possiede le caratteristiche per una comoda divisibilità in due appartamenti autonomi, in quanto gli interventi necessari per la divisione sarebbero molto invasivi e onerosi.

## 8. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE – AGIBILITÀ

Il fabbricato cui fa parte l'immobile è stato realizzato dalla Soc. Coop. Edilizia "" in virtù del Piano di zona 167, nel suolo assegnato in **diritto di proprietà**, stipulando l'atto di convenzione con il Comune di Gallipoli in data 19/04/80 n. 895 e atto integrativo presso il Segretario Generale del 29/03/1985 rep. N. 1195.

### 8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Gallipoli

Per il fabbricato cui l'appartamento fa parte sono stati rilasciati i seguenti titoli e autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 2815 del 21/02/1981;
- Proroga del 13/12/1984 autorizzata dalla C.C.E. del 18/12/1984;
- Variante in corso d'opera autorizzata con parere favorevole della C.C.E. del 20/02/1986.

### 8.2. Regolarità edilizia e urbanistica

Dal confronto dell'ultimo progetto autorizzato con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche interne consistenti nello spostamento del tramezzo tra ingresso-disimpegno e la realizzazione di un WC comunicante con l'ambiente "Letto2".
- Aumento di volumetria consistente nell'installazione di un infisso nella veranda comunicante con l'ambiente "Letto 1".
- Aumento di volumetria interna consistente nell'aumento di altezza interna rispetto a quella autorizzata nella Variante in corso d'opera autorizzata con parere favorevole della C.C.E. del 20/02/1986. Sul posto l'altezza netta è di mt. 2,94 mentre nel progetto autorizzato è di mt. 2,85. Si ha un incremento di volumetria di  $153,00(\text{sup. cop. abitaz.}) \times 0,09 = 13,77$  mc.

### 8.3. Regolarità catastale

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche interne consistenti nello spostamento del tramezzo tra ingresso-disimpegno e la realizzazione di un WC comunicante con l'ambiente "Letto2".
- Aumento di vani catastali conseguentemente all'installazione di un infisso nella veranda comunicante con l'ambiente "Letto 1".

#### **8.4. Sanabilità delle opere abusive**

Non è possibile sanare l'aumento di volumetria scaturito dall'installazione dell'infisso nella Veranda in quanto la volumetria è stata interamente utilizzata e ad oggi non esistono leggi straordinarie che consentono la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Inoltre nella Veranda è presente la caldaia a gasolio che non è adatta ad una installazione all'interno. Risulta necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi rimuovendo l'infisso.

Non è possibile sanare l'aumento di volumetria scaturito dall'incremento di altezza interna in quanto tale incremento supera le tolleranze costruttive (2%) ammesse ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Ai sensi dell'art.34 comma 2, del D.P.R. 380/01, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire. La procedura sopra esposta è la cosiddetta "fiscalizzazione", non sana l'abuso edilizio, ma consente l'alienabilità dell'immobile.

#### **8.5. Certificato di Abitabilità - Agibilità**

Per l'appartamento in oggetto non è presente Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli durante l'Accesso agli Atti è stata riscontrata una richiesta di rilascio di certificato di Abitabilità/Agibilità, acquisita dal Comune di Gallipoli il 25/03/1996 prot. 8233, a cui veniva allegata, oltre a versamenti, bolli e tasse, copia del Collaudo statico in sanatoria depositato all'Ufficio del Genio Civile di Lecce n.117 in data 11/03/1996.

Vista l'impossibilità ad oggi della sanatoria ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/01 dell'aumento di volumetria derivante dall'incremento dell'altezza utile, sussiste per l'appartamento uno stato illegittimo, pertanto non è possibile presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art 24 comma 1 del D.P.R. 380/01.

## 8.6. Costi ed oneri per ripristino e fiscalizzazione

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi smontando l'infisso nella Veranda viene stimato a corpo in € **400,00** compreso smaltimento.

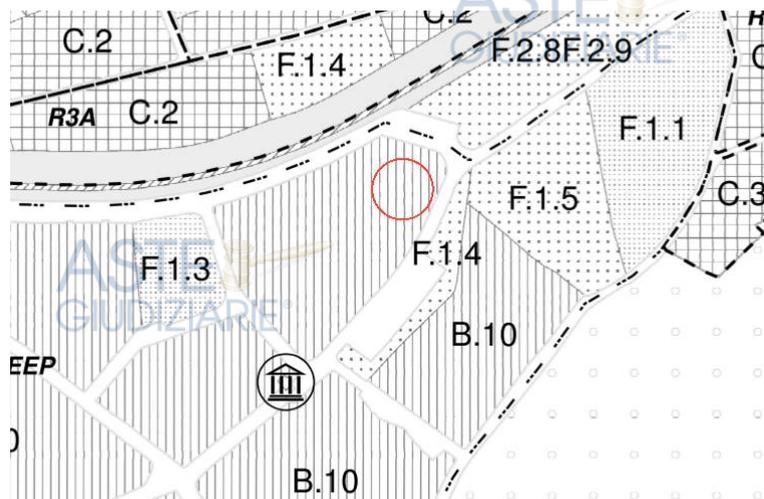
Riguardo l'incremento di altezza interna, dal momento che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, per consentire la trasferibilità dell'immobile, è necessario attuare la "fiscalizzazione" (non è una sanatoria) versando al Comune una sanzione pari doppio del costo di produzione stimato in circa 2.000,00 €/mq in aumento di superficie convenzionale. Raggiungendo l'incremento volumetrico di 13,77mc all'altezza minima abitabile di 2,70 ml si ottiene la superficie convenzionale in aumento di 5,10 mq, moltiplicandola per 2.000,00 €/mq si ottiene € **10.200,00**.

Costi professionali per la redazione di pratiche amministrative per la fiscalizzazione ai sensi dell'art.34 comma 2 e variazione catastale DOCFA stimati a corpo in € **3.500,00**.

**Il totale dei costi ed oneri per il ripristino dello stato dei luoghi e per la fiscalizzazione ex art.34 comma 2 del D.p.R. 380/01 è di € 14.100,00.**

## 8.7. Destinazione urbanistica

L'area dove ricade l'immobile attualmente è tipizzata nel P.R.G. del Comune di Gallipoli "B.10 - zone residenziali urbane miste urbane esistenti", tuttavia ricade anche in zona 167, ed è soggetta a Piano di zona.



Stralcio P.R.G. del Comune di Gallipoli

Si riporta di seguito il paragrafo delle NTA del P.R.G. riguardanti le zone B.10.

### **Art. 48 – Zone B.10 – Residenziali urbane miste esistenti**

*Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatasi fuori dal Borgo murattiano, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza, del tipo direzionale e commerciale. Sono comprese nelle zone B.10*

anche le aree della zona "167" vigente.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata;
- nuova costruzione ed ampliamento.

a) Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $IF = 5,00 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 13,50 \text{ m}$
- Numero dei piani fuori terra  $N.P. = 3 + \text{piano terra}$
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di  $m 10,00$  tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a  $m 5,00$ . Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a  $m 5,00$ .

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

b) Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $IF = 6,00 \text{ mc/mq}$   ~~$5,00 \text{ mc/mq}$~~  (indice così modificato dal Punto 5.4 – norme tecniche d'attuazione - della Del.G.R. 685 del 10.05.2004)
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 13,50 \text{ m}$
- Numero dei piani fuori terra  $N.P. = 3 + \text{piano terra}$
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli altri edifici sul fronte dell'isolato.

Gli interventi di sostituzione edilizia relativi a più di due edifici di una stessa maglia sono subordinati all'assunzione tra l'altro, da parte del proprietario o dei proprietari, mediante convenzione dei seguenti impegni:

1) a provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione, all'ammodernamento o al ripristino delle relative opere di urbanizzazione primaria, ovvero a corrispondere in denaro gli oneri di urbanizzazione sostitutivi prima del rilascio della concessione;

2) ad assolvere agli oneri di urbanizzazione secondaria mediante l'attuazione delle opere da indirizzare preferenzialmente alla sistemazione delle aree coperte e scoperte da cedere ad uso pubblico, nonché alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico anche nel sottosuolo, salvo il conguaglio rispetto agli oneri previsti dalle norme vigenti, da corrispondere prima del rilascio della concessione;

3) a mantenere le destinazioni d'uso residenziali per una superficie utile SU almeno non inferiore a quella esistente.

e) ~~È consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con sopraelevazione del 1° piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare l'80% di quella esistente a piano terra.~~ (Capoverso soppresso – Del.G.R. 685 del 10.05.2004)

**Per le aree residenziali della zona "167" vigente, riclassificate come zona B.10, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti dal relativo Piano di Zona approvato.**

*Negli interventi di nova costruzione, di ampliamento (escluso le sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme (Capoversi reintrodotti dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/09/2010)*

La zona 167 dove ricade l'immobile in esame attualmente è classificata come B.10, ed è stata classificata come zona semiestensiva nel Piano di zona.

Il Piano di zona contemplava indici sul rapporto di copertura, altezza massima e distanze, non contemplava invece indici sulla volumetria ammissibile.

A seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/09/2010 sono stati stabiliti gli indici volumetrici massimi.

Per la zona semiestensiva sono stati determinati i seguenti indici massimi:

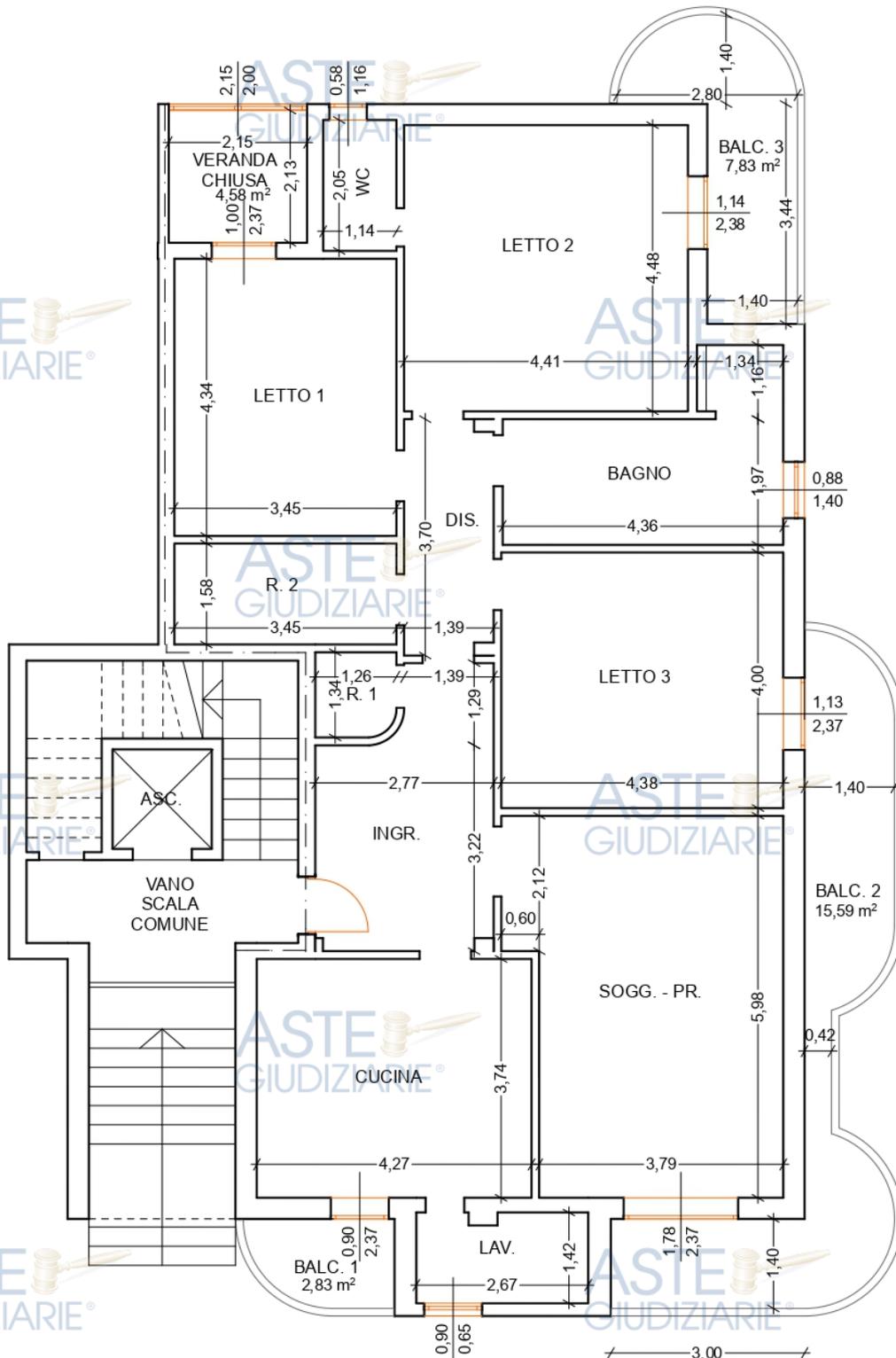
I.f. fondiaria= 2,2 mc/mq

R.C. = 30%

Hmax=15,00 ml.

## 9. CONSISTENZA

Si riporta di seguito il rilievo dello stato dei luoghi, effettuato durante il sopralluogo.



PIANTA PIANO RIALZATO - RILIEVO

### 9.1. Calcolo della superficie utile

La superficie utile è calcolata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE				
AMBIENTI	DIMENSIONI		PARZIALE	TOT. mq
INGRESSO	2,77	3,22	8,92	
	1,39	1,29	1,79	10,71
CUCINA	4,27	3,74		15,97
LAVANDERIA	2,67	1,42		3,79
RIPOST. 1	1,26	1,34		1,69
SOGGIORNO-PR.	3,79	5,98	22,66	
	0,60	2,12	1,27	23,94
DISIMPEGNO	1,39	3,70		5,14
LETTO 1	3,45	4,34		14,97
LETTO 2	4,41	4,48		19,76
LETTO 3	4,38	4,00		17,52
RIPOST. 2	3,45	1,58		5,45
WC	1,14	2,05		2,34
BAGNO	4,36	1,97	8,59	
	1,34	1,16	1,55	10,14

**TOT. SUPERFICIE UTILE = MQ 131,42**

### 9.2. Calcolo della superficie commerciale

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dal rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M	Sup.Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	153,00	100%	153,00
balconi (quota ecc. i 25mq)	mq.	25,00	30%	7,50
		1,25	10%	0,13
Veranda aperta	mq.	4,85	80%	3,88

**184,10**  
mq.lordi

**164,51**  
mq.commerciali

### 10. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della vetustà, delle finiture esterne ed interne,



dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione impiantistica per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è effettuata la media aritmetica tra due metodi: il confronto di mercato (dati Osservatorio del Mercato Immobiliare) e la stima con la ricapitalizzazione dei redditi.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 10.1. Stima sintetica secondo l'OMI

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al II° Semestre 2023) per la zona D8, Periferica/CORSO ITALIA, OSPEDALE, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo economiche, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di € 830,00/mq ed un massimo di € 1200,00/mq (si veda Tabella 1).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1550	L	4,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1200	L	3,2	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	470	660	L	2,3	3,3	L
Box	NORMALE	485	710	L	2,5	3,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	330	485	L	1,9	2,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	410	L	1,7	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1700	L	4,8	6,6	L

Tabella 1. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it>)

Si assume, a base di calcolo, il valore massimo pari a € 1.200,00/mq, tenendo conto della tipologia di bene, ossia abitazione di adeguate dimensioni, ben disimpegnata e utilizzabile sia come residenza tutto l'anno per la presenza nella zona di tutti i servizi, sia come residenza estiva particolarmente appetibile in virtù della vicinanza alla costa.

Tipologia	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abit. di tipo economico	A3	164,51	€ 1.200,00	€ 197.406,00

### 10.2. Stima analitica tramite la capitalizzazione dei redditi

Il procedimento di stima di tipo analitico-ricostruttivo prende il nome di capitalizzazione dei redditi. Si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile, che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

TIPOLOGIA	Valore di locazione mensile €/mq (valore massimo desunto dalla Tabella 1, paragrafo 10.1)	Superficie commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Reddito lordo annuale €
Abitazione di tipo economico	4,10	164,51	674,47	8.093,65

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si ipotizza:

- Quote spese di manutenzione, 4%	=	-323,75 €
- Quota assicurazione, 0,5%	=	-40,47 €
- Quota amministrazione, 2%	=	-161,87 €
- Quota sfitto, 2%	=	-161,87 €
- Imposte pari al 11,25%	=	-910,54 €
<b>Reddito netto annuale</b>	=	<b>6.495,15 €</b>

Assumendo, in funzione delle caratteristiche dell'immobile, un saggio di capitalizzazione del 3% si ha:

$$\text{Valore stima analitica} = R.N. / r = 6.495,15 / 0,03 = \text{€ } 216.505,03$$

### 10.3. Valore dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto è dato dalla media aritmetica dei valori ricavati dai due diversi metodi che si riportano in sintesi di seguito:

- Valore metodo sintetico OMI 197.406,00 € +
  - Valore metodo procedura analitica 216.505,03 € =
- € 413.911,03 / 2 =

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = \text{€ } 206.955,52$$

#### 10.4. Adeguamenti e correzioni di stima

Al valore stimato si pratica una riduzione del valore del 15% del valore di mercato dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre si detrae al valore di mercato gli importi stimati per i costi e gli oneri di ripristino e fiscalizzazione ex art.34 comma 2 D.P.R. 380/01, un importo pari al 5% del valore per l'assenza di Agibilità e le spese condominiali insolute.

	€
Valore dell'immobile da stima	206.955,52
Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi	- 31.043,33
Costi ed oneri per il ripristino dello stato dei luoghi e per la fiscalizzazione ex art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01	- 14.100,00
Riduzione del 5% per assenza Agibilità	- 10.347,78
Spese condominiali insolute	- 753,76
<b>VALORE DELL'IMMOBILE CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI</b>	<b>150.710,65</b>

**Quota di possesso del debitore = 1/2**

**VALORE DELLA QUOTA IN VENDITA = € 75.355,33**

Tanto in espletamento dell'incarico conferitomi.

Lecce li, 07/05/2024

L'esperto nominato

Ing. Caracciolo Gabriele



The image shows a blue circular professional stamp of the 'ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI LECCE'. The stamp contains the text: 'Dott. Ing. Gabriele CARACCIOLLO N° 399 Sezione: A Settore: a Civile Ambientale'. A handwritten signature in black ink is written across the stamp.

#### **ALLEGATI:**

- A. Planimetria aggiornata con rilievo del 12/04/2024
- B. Documentazione fotografica
- C. Visura catastale – Estratto di mappa catastale -Stralcio di Google Maps
- D. Verbale di sopralluogo del 12/04/2024
- E. Dichiarazione assenza contratti di locazione e bollette
- F. Titoli edilizi, richiesta abitabilità
- G. Planimetria catastale - Elaborato planimetrico
- H. Atto di provenienza