

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000220/20

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE*  
*iscritto all'Albo della provincia di Brindisi al N. 147*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 147*  
*C.F. SCHFNC56L21119J- P.Iva 00726790744*

*con studio in San Pietro Vernotico (Brindisi) via torchiarolo 32*

*cellulare: 3484082229*

*email: arkiuav@legalmail.it*

---

Heimdali Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



## A PREMESSA

### A.1 INCARICO

Il G. E. Dott. Antonio Ivan NATALI, Giudice del tribunale di LECCE Sezione Immobiliare Ufficio Esecuzioni, ha nominato il sottoscritto architetto Francesco SCHIAVONE consulente tecnico d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n°220/2020 promossa da

[REDACTED] C/ XXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, ha comunicato agli esecutati la data di inizio operazioni a mezzo raccomandata.

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in LECCE (LE) via Rudie 4, previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, raccolta degli aspetti economico estimativi, si esaminano di seguito distintivi del compendio, procedendo alla valutazione dei beni.

### A.2 OPERAZIONI DI CONSULENZA

- in data 13.09.2021 ho ricevuto mandato dal tribunale di Brindisi;
- stesso giorno inviato telematicamente conferma accettazione incarico alla cancelleria di competenza;
- stesso giorno ho richiesto certificati di stato civile all'Ufficio Anagrafe del comune di LECCE (all.1);
- in data 16 settembre ho ritirato il certificato di stato civile del pignorato;
- in data 17.06.2021 ho inviato avviso di sopralluogo con raccomandate A.R. al debitore (all.2) e a mezzo PEC all'ufficio legale del creditore;
- lo stesso giorno mi sono recato presso operatori economici e agenzie immobiliari per reperire pubblicazioni ed eventuali borsini immobiliari e ottenere valori e prezzi di mercato di beni analoghi a quelli pignorati;
- in data 27.09.2021 ho dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo alle unità immobiliari elencate nella procedura;
- in data 14 ottobre sono venuto in possesso dei contratti di locazione;
- in data 15 ottobre ho provveduto ad inviare copia della relazione di stima alle parti.

### 1.3 QUESITI

All'esperto architetto Francesco SCHIAVONE l'Ill.mo sig. G. E. pone i quesiti:

1. provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei, inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R, AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIO COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIZIO DEL G.E. OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:
  - 1.a all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e metrica-architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. , al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;
  - 1.b alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, alla indicazione della eventuale sanabilità ai sensi

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



delle Leggi n°47/85, n°724/1994 e n°326/2003 e s.m.i., nonché della Legge Regionale n°26 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento della oblazione. Quantifichi i costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

1.c all'accertamento della esistenza del certificato di abitabilità e/ agibilità per i fabbricati, oltre alla acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., DPR 6 giugno 2001 n°380;

1.d alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del Giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. Attraverso il software gratuito online TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito ufficiale del Tribunale ([www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)) alla pagina Area periti – Perizia Telematica, o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con la identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE, indicando:

2.a l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

2.b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e le destinazioni della zona e i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

2.c lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;

2.d i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2.d1 Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc).

2.d2 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  - difformità catastali che non necessitano di preventiva e subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.
- 2.d3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;
  - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.
- 2.e La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE" (appartamento, capannone ecc., e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "indicazione dei beni oggetto di stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione, e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub sistemi di chiusura verticale esterna, ai chiusure orizzontali di base, intermedia e di copertura, ai sub sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.) nonché le caratteristiche del sub sistema dei completamenti e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi) e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili ecc), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alle vigenti normative; indichi poi in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini delle determinazioni della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del DPR 138/1998.
- 2.f Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posto auto, giardino, ecc.);
- 2.g La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al metro quadro, del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche edilizie che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- 2.h Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna di ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se nel caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



4. Depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60 gg. a partire da oggi mediante l'invio al Tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico.
5. Depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art.16 bis comma 9 del DL 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza.
6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato PDF la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato che, dal medesimo, dovrà essere ritirato presso lo studio del CTU, deve contenere due distinte cartelle come di seguito:
  - 1 ^ CARTELLA (nome cartella : PERIZIA + ALLEGATI), contenente i files in formato PDF della relazione di perizia e di tutta la documentazione ad essa allegata;
  - 2 ^ CARTELLA (nome cartella: DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul WEB:
    - a. Perizia in formato WORD per WINDOWS (nome file: Perizia.doc);
    - b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc), contenente la documentazione per la pubblicità, e precisamente:
      - perizia in formato PDF già oscurata dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti, ovvero dei nominativi e/o riferimenti del debitore, confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
      - foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 KB (nome file: foto 1A.jpg, foto 2A.jpg, ecc);
      - planimetrie in formato PDF A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: planimetrie 1A, planimetrie 2A, ecc) con oscuramento dei nominativi e /o riferimenti al debitore e confinanti.
7. Invi, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 gg dalla data dell'udienza fissata dal G.E., i sensi dell'art.589 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, nonché al debitore a mezzo posta ordinaria o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii.
8. Il CTU è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art.567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il G.E. ed il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario.
10. Riferisca immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della parte medesima, cui cui aderiscano tutti gli altri creditori.
11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo alla notifica alle parti.
12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile.



## INDICE

### A PREMESSA

- A.1 INCARICO
- A.2 OPERAZIONI DI CONSULENZA
- A.3 QUESITI

### LOTTO 1-2-3-4

### B DATI DISPONIBILI E REPERITI

- B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE
- B.2 STATO MANUTENTIVO
- B.3 CONSISTENZE
- B.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- B.5 STATO DI POSSESSO

### C DOCUMENTAZIONE REPERITA

- C.1 SITUAZIONE URBANISTICA
- C.2 SITUAZIONE CATASTALE

### D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA
- D.3 GIUDIZIO DI CONFORMITA'
- D.4 ALTRE SPESE PER L'ACQUIRENTE

### E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

- E.1 CRITERI DI STIMA
- E.2 VALORE DI MERCATO
- E.3 FONTI DI INFORMAZIONE
- E.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI
- E.5 PREZZO A BASE D'ASTA

### F RIEPILOGO

### G ALLEGATI

- 1 certificati anagrafici del pignorato
- 2 invio avviso inizio operazioni peritali
- 3 visure catastali
- 4 titolo di proprietà
- 5 planimetrie catastali
- 6 contratto di locazione sub.2
- 7 contratto di locazione sub.3
- 8 contratto di locazione sub.4
- 9 rilievo del lotto 1
- 10 rilievo del lotto 2
- 11 rilievo del lotto 3
- 12 rilievo del lotto 4
- 11 rapporto fotografico



Beni in LECCE (LE) via Rudiae n°4  
Lotto 1

Questo consulente evidenzia l'assenza di documentazione che fa luce sulla accettazione della eredità, come evidenziato anche nella relazione notarile depositata, nella stessa relazione sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici.

Nulla da eccepire sui tempi di trascrizione di questo bene.

**B DATI DISPONIBILI E REPERITI**

**B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Descrizione unità residenziale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare residenziale ubicata in LECCE (LE) via Rudiae 4 censita nel N.C.E.U. (all.3):

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 1   | A/3       | 4      | vani 6,5    | mq.150         | €.604,25 |

Intestata a :

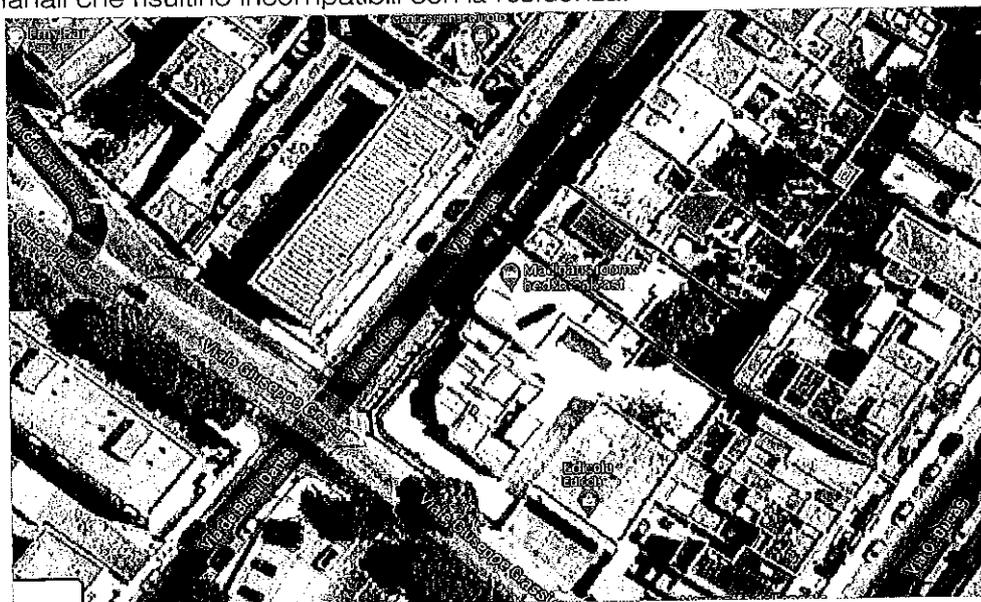
- ..... nato a [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxx

In esecuzione al mandato ricevuto in data 13.09.2021 ho proceduto alla visita di sopralluogo, a prendere visione del manufatto edilizio pignorato in tutta la sua consistenza effettuando una ricognizione dei luoghi con rilievi planimetrici e fotografici con particolare riguardo alla qualità dei materiali e allo stato effettivo di manutenzione e conservazione, per acquisire cognizioni di tutto ciò che potesse concorrere al giudizio di stima.

Pervenuto all'esecutato per quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi (all.4), compravendita a firma del notaio dott. xxxxxxxxxxxxxx del 20.12.2006 repertorio n°68720/17940, trascritto il 22.12.2006 al n°50986/35812, il manufatto a destinazione prettamente residenziale si presenta finito in ogni sua parte e abitabile, come si presentava al momento del sopralluogo occupato dal pignorato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx munito di regolare permesso di soggiorno a tempo indeterminato rilasciata dalla Questura di Legge in data 24 maggio 2006 n°C900285. Dal 20.12.2006 intestati al pignorato proprietario dal 01/10/2021 al 01/10/2021 in forza di atto di compravendita a firma di notaio NOVELLI Antonio in data 01/10/2021. Disposto interamente al piano rialzato di un manufatto edilizio formato da quattro unità residenziali tutte appartenenti al pignorato, vi si accede da un vano scala comune. Il manufatto edilizio è stato realizzato a circa m.2 dal filo stradale, questo spazio antistante consente di accedere sia al vano scala sia ad un appartamento posto al piano terra. Il vano scala invece disimpegna tre appartamenti, uno posto al piano rialzato e due al primo piano. L'unità residenziale di cui si relaziona ha accesso dal vano scala, è posta al piano rialzato e sviluppa una superficie coperta di mq.110 circa, dispone di una ampia zona scoperta retrostante allo stesso livello di piano della superficie di mq.40 circa e di un ripostiglio al piano sottostrada della superficie di mq.20 circa con accesso dal giardino. Una recinzione in muratura con sovrastante ringhiera in materiale ferroso zincato lo separa dalla area carrabile via Rudiae. L'area scoperta antistante il manufatto è pavimentata in mattonelle antisdrucciolo. Il vano scala è dotato di cancello d'accesso in ferro lavorato come la ringhiera a protezione delle rampanti di gradini. E' inserito in zona servita da una rete viaria soddisfacente, da pubblica illuminazione, da opere di urbanizzazione primaria tipo acquedotto, fognatura, gas di città, e secondaria negozi per la residenza - farmacia - asilo nido - spazi verdi, B&B, palestre.



E' inserito in zona servita da una rete viaria soddisfacente, da pubblica illuminazione, da opere di urbanizzazione primaria tipo acquedotto, fognatura, gas di città, e secondaria negozi per la residenza - farmacia - asilo nido - spazi verdi, B&B, palestre. Zona tipizzata nello strumento urbanistico vigente come: "Zona omogenea di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che risultino incompatibili con la residenza.



#### Individuazione del lotto su google

L'appartamento si compone di: un soggiorno, un pranzo, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Dai riporti in studio sono risultati i valori :

- superficie lorda appartamento mq.110
- superficie lorda veranda mq. 40
- superficie lorda ripostiglio mq. 20
- superficie commerciale mq.146

Il manufatto edilizio distinto al foglio 227 p.lla 301 sub.1 è occupato dal pignorato e dalla sua famiglia.

#### SITUAZIONE DELLE FINITURE

L'appartamento è stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento armato formata da travi e pilastri poggianti su fondazioni costituite da travi rovesce collegate e in cui si vanno ad ancorare i pilastri.

I solai sono costituiti da travetti prefabbricati e gettati in opera con interposte pignatte in laterizio. La muratura di tamponamento è stata realizzata in mattoni forati dello spessore di cm.30, mentre quella interna è stata realizzata in conci di tufo dello spessore di cm.20 e 10.

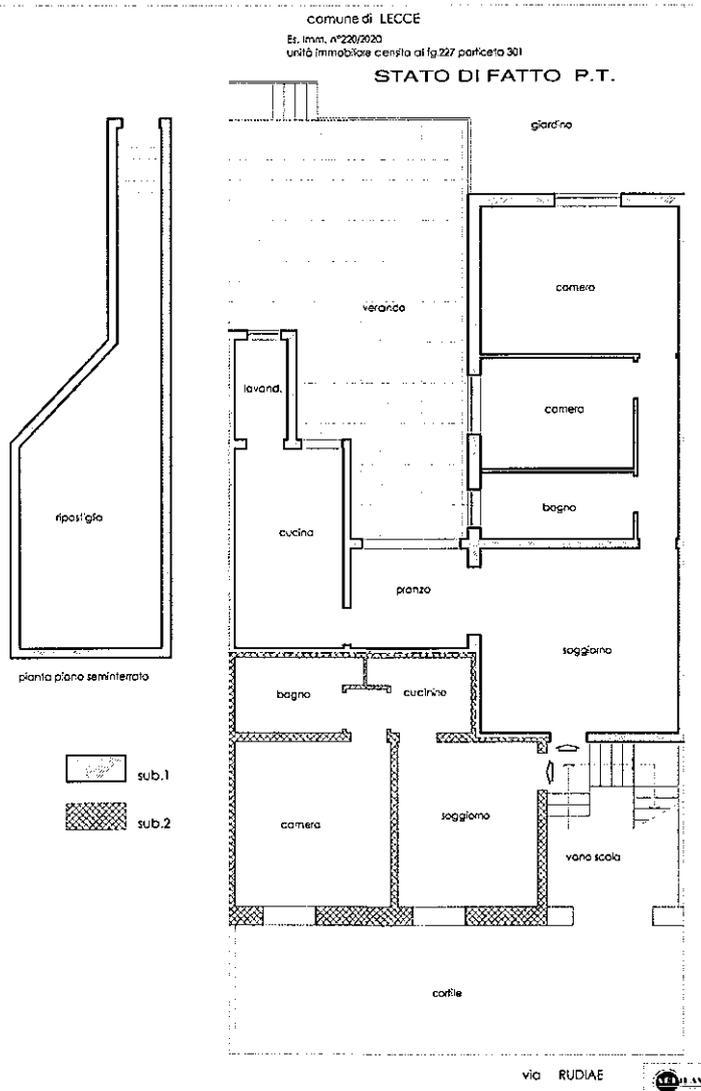
La copertura è piana ed è stata protetta con pavimentazione con lastre di pietra di Cursi con sottofondo a pendio per il deflusso delle precipitazioni atmosferiche e ben sigillate con malta di cemento.

Tutte le facciate e le coperture sono state intonacate con intonaco del tipo civile costituito da malta in grassello di calce e tufina.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro e doppio vetro camera a tenuta termica per ridurre il rischio di condensa, protetti da persiane in alluminio in buone condizioni.



Gli infissi interni sono in legno con maniglie in ottone.  
E' dotato di portoncino blindato e di citofono.  
I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno.  
E' dotato di impianto di illuminazione, di impianto idrico del tipo sottotraccia e impianto fognante, di impianto di riscaldamento a gas di città con elementi radianti in alluminio, impianti tutti da verificare e collaudare, e di impianto citofonico.  
La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento.  
In merito allo stato manutentivo si può tranquillamente affermare che l'unità immobiliare versa in uno stato normale di conservazione.  
La ventilazione e l'illuminazione naturale dei vani è buona e viene garantita dagli infissi di cui è dotata.  
D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.  
D.M. 37/2008: il bene è sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti.  
D.Lgs n°192/06: l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di qualificazione energetica.



Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



## B.2 STATO MANUTENTIVO

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene di poter dichiarare che l'unità immobiliare è in normale stato di conservazione.

## B.3 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati e dai riporti in studio si sono ottenuti i valori:

- superficie lorda appartamento mq. 110
- superficie commerciale mq. 146

## B.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>fondazioni</i>          | Tipologia: travi continue<br>materiale: cemento armato,<br>condizioni: buone.                    |
| <i>Strutture verticali</i> | tipologia: murature,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Travi e cordoli</i>     | Tipologia: cordoli armati<br>Materiale: cemento armato<br>Condizioni: buone                      |
| <i>solai</i>               | Tipologia: solaio misto in c.a. / laterizio in opera a nervature parallele<br>condizioni: buone. |

#### Componenti edilizie e costruttive

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>cancello</i>               |   |
| <i>Infissi esterni</i>        | Tipologia: doppia anta battente<br>Materiale: alluminio e vetro<br>Protezione esterna: persiane<br>Materiale protezione: alluminio                |
| <i>Infissi interni</i>        | tipologia: doppia anta a battente,<br>materiale: legno tamburato,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Portone di ingresso:</i>   | tipologia: anta singola a battente,<br>materiale: metallo,<br>condizioni: buone.  |
| <i>Pareti esterne</i>         | materiale: muratura in mattoni forati dello spessore di cm.50,<br>condizioni: buone.  |
| <i>Pareti interne</i>         | materiale: muratura in conci di tufo  |
| <i>Pavimentazione esterna</i> |   |
| <i>Pavimentazione interna</i> | Materiale: ceramica<br>condizioni: buone,   |
| <b>Impianti</b>               |   |
| <i>Impianto elettrico</i>     | Tipologia: sottotraccia<br>Tensione: 220V<br>Conformità: da collaudare  |
| <i>fognatura</i>              | Rete di smaltimento: tubi in gres,<br>recapito: fossa settica,<br>ispezionabilità: impossibile<br>conformità: da collaudare<br>condizioni: buone. |



|                   |  |
|-------------------|--|
| <i>idrico</i>     | Tipologia: sottotraccia<br>Alimentazione: diretta da cisterna esterna AQP<br>Rete di distribuzione: tubi in ferro zincato<br>Conformità: da collaudare<br>condizioni: buone. |
| <i>Termico</i>    | <i>elementi in alluminio</i>   |
| <i>Citofonico</i> | SI   |
| <i>Telefonico</i> | NO   |
| <i>Antifurto</i>  | NO   |

## B.5 STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita l'appartamento di cui si relaziona è condotto in uso dallo stesso debitore.

## C DOCUMENTAZIONE REPERITA

### C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita, tra cui le dichiarazioni fatte nell'atto di compravendita, si evince la piena conformità urbanistica.

### C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità catastale (all.5).

## D VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

*D.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale*  
*Nessuna*

*D.1.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*D.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

### D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



**D.2.1. Iscrizioni:**

- iscrizione volontaria (Attiva) n°50988/8650 del 22.12.2006 derivante da concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto di notaio NOVELLI Antonio in data 20.12.2006 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED], xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED], xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka il 10.10.1978 importo ipoteca: 320.000,00 importo capitale: 160.000,00 Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°21032/3594 del 19.05.2008 ipoteca legale emessa da EQUITALIA Lecce spa in data 09.05.2008 rep. n°374987/2008 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] Importo capitale €.21.520,78 Importo totale €.43.041,56 Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°41438/5979 del 09.10.2009 ipoteca legale da EQUITALIA Lecce del 18.09.2009 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] importo capitale €.11.021,81 importo totale €.22.043,62 Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°13658/2252 del 14/04/2011 ipoteca legale emessa da EQUITALIA ETR del 31.03.2011 rep. n°103943/2011 a favore di EQUITALIA ETR spa di Cosenza contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] Importo capitale €.24.010,88 importo totale €.48.021,76 Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°30242/2404 del 19/09/2014 ipoteca legale emessa da EQUITALIA SUD spa di Roma in data 18/09/2014 rep. n°715/5914 a favore di EQUITALIA SUD spa di Roma contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

**D.2.2. Trascrizioni:**

Pignoramento n° 25704/14/09/2020 derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30.06.2020 rep. n°2296 a favore di Banco BPM SPA di Milano contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED]

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**D.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Pubblico Ufficiale**

D.3.1. *Conformità urbanistico edilizia* Nessuna difformità

D.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

**D.4 Altre informazioni per l'acquirente**

D.4.1. *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* € 0,00

D.4.2. *Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute* € 0,00

D.4.2. *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia* € 0,00

**E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

**E.1 CRITERIO DI STIMA**

La qualità della valutazione immobiliare dipende essenzialmente dal requisito della sua "credibilità".

Nel campo delle valutazioni immobiliari operano soggetti appartenenti a diverse categorie professionali.

Ciascuno di essi svolge la propria attività sulla base della personale formazione professionale, in rapporto alle proprie esperienze e nel rispetto delle norme etiche e deontologiche della propria categoria. Oltre ciò, anche la soggettività dei convincimenti,



dei giudizi, delle scelte e delle valutazioni possono portare a differenti stime dello stesso bene.

La metodologia estimativa si risolve nella preventiva formulazione di una scala di prezzi noti al mercato immobiliare in cui il bene è inserito, di beni analoghi a quello da stimare e nel sapere riconoscere la successiva equivalenza tra il bene oggetto della stima e la moneta.

L'approssimazione dei metodi estimativi e la soggettività dei giudizi del tecnico estimatore richiederebbero che la determinazione del valore venisse accompagnata dalla indicazione del margine di variabilità della valutazione stessa.

E' evidente che l'estimatore, formulando le valutazioni per ricercare l'unico elemento storico sul quale fondare il giudizio stesso, dovrà constatare i dati offerti dal mercato e da essi trarne spunto per il riconoscimento del bene da stimare tra i beni di prezzo noto.

L'insieme dei prezzi rilevati, dai quali deve discendere il valore prevedibile che è il carattere immanente del giudizio di stima, è l'indice del gradino di apprezzamento che gli operatori partecipi di quel mercato specifico recepiscono compatibilmente alle personali capacità.

Nella determinazione del valore si è fatto ricorso sia al metodo della "comparazione" con beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare che a quello della "capitalizzazione del reddito".

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

## CRITERIO DI STIMA

La stima del valore di mercato di immobili analoghi esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima.

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili complessi si svolge con i tre procedimenti di stima:

- "Market Approach"
- "Income Approach"
- "Cost Approach"

che compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Il criterio di stima e il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards, IVS 1 - 3.1).

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

## SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è formato da appartamenti di tipo privato.

La zona è caratterizzata da filtering up.

Gli immobili sono prevalentemente in uso ai proprietari.

L'attuale fase di mercato è di contrazione.

## E.2 VALORE DI MERCATO

### METODO DIRETTO O COMPARATIVO (*Market Approach*)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto.

La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo



importanti rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

Queste caratteristiche se attive possono comportare un aumento del valore del bene: come la vetustà del fabbricato, il suo grado di finitura, lo stato di manutenzione, la sua esposizione, la luminosità, ecc.

Va da sé che tutte le indagini concorrono alla ricerca di queste caratteristiche. In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari e Banca dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile determinare i seguenti valori riferiti al metro quadro di superficie coperta:

### Indagini di mercato

Nel determinare il valore unitario applicabile si sono svolte indagini articolate: da una parte ricerche incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e dall'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative nel settore immobiliare.

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Semicentrale/SAN PIO, RUDIAE, GORDO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO

Codice di zona: C11

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/M) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 600                   | 1030 | L                | 38                             | 5,5 | L                |

L'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio è l'unica istituzione che ha a disposizione uno strumento formidabile per capire come va davvero il mercato: i rogiti.

L'agenzia del territorio dichiara di usare, per l'elaborazione dei valori pubblicati ogni semestre, il 50% di dati provenienti dai rogiti "che consideriamo oggi, di fatto, attendibili".

Ed è chiaro che stime proiettate su aliquote ancora così basse non possono fotografare il mercato in modo preciso.

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili venti caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona in cui ricade il bene pignorato, hanno rilevato che ad unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari la stima del valore di mercato di immobili residenziali con aree esterne sono stati attribuiti i seguenti valori:

**€ 1.050/mq**

valore di mercato € 1.050/mq x mq.146,00 = € 153.300,00

Valore del compendio immobiliare sito in LECCE via Rudiae 4 piano rialzato distinto al fg.227 p.la 301 sub.1 **€ 153.300,00 (centocinquantatremila/300)**

### Metodo discounted cash flow analysis

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato. In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula :  $A/r$  dove  $a$  = annualità di reddito e  $r$  = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito. La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione. Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- le spese di manutenzione;
- le spese di amministrazione;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfitto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà
- oneri tributari

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di LECCE è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula  $A/r$  considerando il canone di locazione evidenziato dall'Agenzia delle Entrate pari a €2.6/mq.xmq.124,60 = €323,96, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato :

- rendita mensile €. 400,00
- rendita annua €4.800,00
- spese generali €2.900,00
- rendita netta €1.900,00
- tasso di capitalizzazione 0,02

valore di mercato ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:  
€2.960,00 : 0,02 = €148.000,00

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata LOTTO 1 è pari alla media dei valori ottenuti :

€153.000,00+ €148.000,00 x 1/2 = €150.000,00 (centocinquantamila)

### E.3 Fonti di informazione

- Agenzia del territorio
- agenzia delle Entrate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio stato civile del comune di LECCE
- studi notarili
- Agenzie immobiliari
- Osservatori economici del mercato
- studi tecnici



**E.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:

€ 150.000,00 x -15% = € 22.500,00 € 127.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 0,00

Spese condominiali come da estratto conto allegato € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno

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

**E.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 127.500,00

**RIEPILOGO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in LECCE via Rudiae 4 composta da un soggiorno, un pranzo, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno, due camere da letto e un bagno e censita nel N.C.E.U. :

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 1   | A/3       | 4      | vani 6,5    | mq.127         | €.604,25 |

Intestata a :

- ..... nato a [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxx

**CONSISTENZA**

- superficie lorda appartamento mq. 110
- superficie lorda veranda mq. 40
- superficie lorda ripostiglio mq. 20
- superficie commerciale mq. 146

**VALORE DI MERCATO**

Valore totale dell'unità immobiliare: € 150.000,00.

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare: € 127.500,00



Beni in LECCE (LE) via Rudiae n°4  
Lotto 2

Questo consulente evidenzia l'assenza di documentazione che fa luce sulla  
**B** accettazione della eredità, come evidenziato anche nella relazione notarile depositata,  
nella stessa relazione sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici.  
Nulla da eccepire sui tempi di trascrizione di questo bene.  
Si mette in evidenza che il bene di cui si relaziona è ceduto in locazione dal 1 gennaio  
2021.

**DATI DISPONIBILI E REPERITI**

**B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Descrizione unità residenziale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare residenziale  
ubicata in LECCE (LE) via Rudiae 4 censita nel N.C.E.U. (all.3):

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 2   | A/3       | 4      | vani 3      | mq.60          | € 278,89 |

Intestata a :

- ..... nato [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxx

L'unità residenziale ha accesso diretto dall'area scoperta antistante il manufatto  
edilizio E' inserito in zona servita da una rete viaria soddisfacente, da pubblica  
illuminazione, da opere di urbanizzazione primaria tipo acquedotto, fognatura, gas  
di città, e secondaria negozi per la residenza - farmacia - asilo nido - spazi verdi,  
B&B, palestre. Zona tipizzata nello strumento urbanistico vigente come: "Zona  
omogenea di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o  
parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di  
completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento  
residenziale.

L'appartamento si compone di un soggiorno, un cucinino, un bagno e una  
camera da letto.

Dai riporti in studio sono risultati i valori :

- superficie lorda appartamento mq.60
- superficie commerciale mq.60

L'appartamento è stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento  
armato formata da travi e pilastri poggianti su fondazioni costituite da travi rovesce  
collegate e in cui si vanno ad ancorare i pilastri.

I solai sono costituiti da travetti prefabbricati e gettati in opera con interposte  
pignatte in laterizio. La muratura di tamponamento è stata realizzata in mattoni  
forati dello spessore di cm.30, mentre quella interna è stata realizzata in conci di  
tufo dello spessore di cm.20 e 10.

La copertura è piana ed è stata protetta con pavimentazione con lastre di pietra di  
Cursi con sottofondo a pendio per il deflusso delle precipitazioni atmosferiche e  
ben sigillate con malta di cemento.

Tutte le facciate e le coperture sono state intonacate con intonaco del tipo civile  
costituito da malta in grassello di calce e tufo.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro e doppio vetro camera a  
tenuta termica per ridurre il rischio di condensa, protetti da persiane in alluminio in  
buone condizioni.

Gli infissi interni sono in legno con maniglie in ottone.

E' dotato di portoncino blindato e di citofono.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno.



E' dotato di impianto di illuminazione, di impianto idrico del tipo sottotraccia e impianto fognante, di impianto di riscaldamento a gas di città con elementi radianti in alluminio, impianti tutti da verificare e collaudare, e di impianto citofonico. La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento.

In merito allo stato manutentivo si può tranquillamente affermare che l'unità immobiliare versa in uno stato normale di conservazione.

E' garantita la ventilazione e l'illuminazione naturale solo dei vani soggiorno e camera da letto, mentre il bagno e il cucinino non hanno illuminazione e ventilazione diretta.

L'appartamento al piano terra distinto al foglio 227 p.la 301 su.2 di cui si relaziona è ceduto in locazione con contratto di affitto.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

D.M. 37/2008: il bene è sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti.

D.Lgs n°192/06: l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di qualificazione energetica.

## B.2 STATO MANUTENTIVO

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene di poter dichiarare che l'unità immobiliare è in normale stato di conservazione.

## B.3 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati e dai riporti in studio si sono ottenuti i valori:

- superficie lorda appartamento mq.60

## B.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>fondazioni</i>          | Tipologia: travi continue<br>materiale: cemento armato,<br>condizioni: buone.                    |
| <i>Strutture verticali</i> | tipologia: murature,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Travi e cordoli</i>     | Tipologia: cordoli armati<br>Materiale: cemento armato<br>Condizioni: buone                      |
| <i>solai</i>               | Tipologia: solaio misto in c.a. / laterizio in opera a nervature parallele<br>condizioni: buone. |

#### Componenti edilizie e costruttive

##### *cancello*

##### *Infissi esterni*

Tipologia: doppia anta battente  
Materiale: alluminio e vetro  
Protezione esterna: persiane  
Materiale protezione: alluminio



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <i>Infissi interni</i>        | tipologia: doppia anta a battente,<br>materiale: legno tamburato,<br>condizioni: buone.  |
| <i>Portone di ingresso:</i>   | tipologia: anta singola a battente,<br>materiale: metallo,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Pareti esterne</i>         | materiale: muratura in mattoni forati dello spessore di cm.50,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Pareti interne</i>         | materiale: muratura in conci di tufo   |
| <i>Pavimentazione esterna</i> |  |
| <i>Pavimentazione interna</i> | Materiale: ceramica<br>condizioni: buone,  |
| <b>Impianti</b>               |  |
| <i>Impianto elettrico</i>     | Tipologia: sottotraccia<br>Tensione: 220V<br>Conformità: da collaudare   |
| <i>fognatura</i>              | Rete di smaltimento: tubi in gres,<br>recapito: fossa settica,<br>ispezionabilità: impossibile<br>conformità: da collaudare<br>condizioni: buone.                            |
| <i>idrico</i>                 | Tipologia: sottotraccia<br>Alimentazione: diretta da cisterna esterna AQP<br>Rete di distribuzione: tubi in ferro zincato<br>Conformità: da collaudare<br>condizioni: buone. |
| <i>Termico</i>                | <i>elementi in alluminio</i>   |
| <i>Citofonico</i>             | SI   |
| <i>Telefonico</i>             | NO   |
| <i>Antifurto</i>              | NO   |

## B.5 STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita, tra cui il contratto di locazione (all.6) di natura transitoria per esigenze abitative dei lavoratori fuori sede, si riscontra che l'appartamento è tenuto in uso dal sig. [REDACTED]

## C DOCUMENTAZIONE REPERITA

### C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità urbanistica.

### C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità catastale.

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



## D VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

*D.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*D.1.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*D.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

### D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### D.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione volontaria (Attiva) n°50988/8650 del 22.12.2006 derivante da concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto di notaio NOVELLI Antonio in data 20.12.2006 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka il 27.09.1971, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED], xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] importo ipoteca: 320.000,00 importo capitale: 160.000,00  
Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°21032/3594 del 19.05.2008 ipoteca legale emessa da EQUITALIA Lecce spa in data 09.05.2008 rep. n°374987/2008 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] Importo capitale €21.520,78 Importo totale €43.041,56  
Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°41438/5979 del 09.10.2009 ipoteca legale da EQUITALIA Lecce del 18.09.2009 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] [REDACTED] importo capitale €11.021,81 importo totale €22.043,62  
Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°13658/2252 del 14/04/2011 ipoteca legale emessa da EQUITALIA ETR del 31.03.2011 rep. n°103943/2011 a favore di EQUITALIA ETR spa di Cosenza contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in [REDACTED] Importo capitale €24.010,88 importo totale €48.021,76  
Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°30242/2404 del 19/09/2014 ipoteca legale emessa da EQUITALIA SUD spa di Roma in data 18/09/2014 rep. n°715/5914 a favore di EQUITALIA SUD spa di Roma contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in [REDACTED] [REDACTED] 1971  
Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

#### D.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento n° 25704/14/09/2020 derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30.06.2020 rep. n°2296 a favore di Banco BPM SPA di Milano contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in [REDACTED] [REDACTED]

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### D.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Pubblico Ufficiale

*D.3.1. Conformità urbanistico edilizia*

Nessuna difformità

*D.3.2. Conformità catastale:*

Nessuna difformità



|        |   |        |
|--------|---|--------|
| D.4    | Altre informazioni per l'acquirente                                     |        |
| D.4.1. | Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                        | € 0,00 |
| D.4.2. | Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute | € 0,00 |
| D.4.2. | Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia          | € 0,00 |

## E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### E.2 VALORE DI MERCATO

#### METODO DIRETTO O COMPARATIVO (*Market Approach*)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto.

La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo importante rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

Queste caratteristiche se attive possono comportare un aumento del valore del bene: come la vetustà del fabbricato, il suo grado di finitura, lo stato di manutenzione, la sua esposizione, la luminosità, ecc.

Va da sé che tutte le indagini concorrono alla ricerca di queste caratteristiche. In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari e Banca dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile determinare i seguenti valori riferiti al metro quadro di superficie coperta:

#### Indagini di mercato

Nel determinare il valore unitario applicabile si sono svolte indagini articolate: da una parte ricerche incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e dall'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative nel settore immobiliare.

Provincia: LECCE  
Comune: LECCE  
Fascia/zona: Semi-centrale/SAN PIO. RUDINE. BORGO PACE. VIALE DELLA REPUBBLICA. VIA TARANTO  
Codice di zona: C11  
Microzona catastale n.º 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 600                   | 1050 | L                | 38                             | 55  | L                |

L'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio è l'unica istituzione che ha a disposizione uno strumento formidabile per capire come va davvero il mercato: i rogiti.

L'agenzia del territorio dichiara di usare, per l'elaborazione dei valori pubblicato ogni semestre, il 50% di dati provenienti dai rogiti "che consideriamo oggi, di fatto, attendibili".

Ed è chiaro che stime proiettate su aliquote ancora così basse non possono fotografare il mercato in modo preciso.

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili venti caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona in cui ricade il bene pignorato, hanno rilevato che ad unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche



similari la stima del valore di mercato di immobili residenziali con aree esterne sono stati attribuiti i seguenti valori:

€ 1.050/mq

valore di mercato € 1.050/mq x mq.60,00 = € 63.000,00

Valore del compendio immobiliare sito in LECCE via Rudiae 4 piano rialzato distinto al fg.227 p.la 301 sub.2 € **63.300,00** (sessantatremila/300)

#### *Metodo discounted cash flow analysis*

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato. In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula:  $A/r$  dove  $a$  = annualità di reddito e  $r$  = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione. Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- le spese di manutenzione;
- le spese di amministrazione;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfritto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà
- oneri tributari

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di LECCE è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula  $A/r$  considerando il canone di locazione evidenziato dall'Agenzia delle Entrate pari a € 2.6/mq x mq.124,60 = € 323,96, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato :

- rendita mensile € 300,00

- rendita annua € 3.600,00

- spese generali € 2.340,00

- rendita netta € 1.260,00

- tasso di capitalizzazione 0,02

valore di mercato ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:  
€ 2.960,00 : 0,02 = € 63.000,00

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata LOTTO 2 è pari a € **63.000,00** (sessantatremila)



### E.3 RIDUZIONE DEL VALORE

facciamo finta di aver già compiuto tutte le ricerche di mercato e le ponderazioni. Abbiamo calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,0308%

$$\text{Rendimento} = \text{Saggio di Interesse} * \text{Capitale}$$

e partendo dall'affitto si può calcolare il capitale, cioè il valore del tuo immobile.

Si è capitalizzato il reddito del tuo immobile, ottenendo una stima del valore di mercato.

Da indagini su immobili di stesse caratteristiche siti nella stessa zona si è ricavato la riduzione del 15% sul valore di mercato.

### E.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:

€ 63.000,00 x -15% = € 9.450,00 € 53.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 0,00

Spese condominiali come da estratto conto allegato € 0,00

Riduzione del 15% per locazione dell'immobile -8.017,00 € 45.450,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

### E.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: € 45.450,00

### E.3 Fonti di informazione

- Agenzia del territorio
- agenzia delle Entrate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio stato civile del comune di LECCE
- studi notarili
- Agenzie immobiliari
- Osservatori economici del mercato
- studi tecnici

## RIEPILOGO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale  
sita in LECCE via Rudiae 4 e censita nel N.C.E.U. :

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 2   | A/3       | 4      | vani 3      | mq.60          | € 278,89 |

Intestata a :

- ..... nato a [redacted] s.f. xxxxxxxxxxxxxx

### CONSISTENZA

- superficie lorda appartamento mq.60

### VALORE DI MERCATO

Valore totale dell'unità immobiliare: € 63.000,00.

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare: € 45.450,00

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



Beni in LECCE (LE) via Rudiae n°4  
Lotto 3

Questo consulente evidenzia l'assenza di documentazione che fa luce sulla accettazione della eredità, come evidenziato anche nella relazione notarile depositata, nella stessa relazione sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici.  
Nulla da eccepire sui tempi di trascrizione di questo bene.  
Si mette in evidenza che il bene di cui si relazione è ceduto in locazione dal 14 settembre 2021.

**B DATI DISPONIBILI E REPERITI**

**B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Descrizione unità residenziale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare residenziale ubicata in LECCE (LE) via Rudiae 4 censita nel N.C.E.U. (all.3):

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 3   | A/3       | 4      | vani 5,5    | mq.95          | €.511,29 |

Intestata a :

- ..... nato a [redacted] c.f. xxxxxxxxxxxxxx

Le rampanti di scala consentono l'accesso al primo piano dove è ubicata l'unità residenziale di cui si relazione. Anche questa è inserita in zona servita da una rete viaria soddisfacente, da pubblica illuminazione, da opere di urbanizzazione primaria tipo acquedotto, fognatura, gas di città, e secondaria negozi per la residenza - farmacia - asilo nido - spazi verdi, B&B, palestre. Zona tipizzata nello strumento urbanistico vigente come: "Zona omogenea di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

L'appartamento si compone di: un soggiorno, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno e due camere da letto di cui una con bagno.

Dai riporti in studio sono risultati i valori :

- superficie lorda appartamento mq.90
- superficie lorda dei balconi mq.19
- superficie commerciale mq.102

L'appartamento è stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento armato formata da travi e pilastri poggianti su fondazioni costituite da travi rovesce collegate e in cui si vanno ad ancorare i pilastri.

I solai sono costituiti da travetti prefabbricati e gettati in opera con interposte pignatte in laterizio. La muratura di tamponamento è stata realizzata in mattoni forati dello spessore di cm.30, mentre quella interna è stata realizzata in conci di tufo dello spessore di cm.20 e 10.

La copertura è piana ed è stata protetta con pavimentazione con lastre di pietra di Corsi con sottofondo a pendio per il deflusso delle precipitazioni atmosferiche e ben sigillate con malta di cemento.

Tutte le facciate e le coperture sono state intonacate con intonaco del tipo civile costituito da malta in grassello di calce e tufina.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro e doppio vetro camera a tenuta termica per ridurre il rischio di condensa, protetti da persiane in alluminio in buone condizioni.



Gli infissi interni sono in legno con maniglie in ottone.

E' dotato di portoncino blindato e di citofono.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno.

E' dotato di impianto di illuminazione, di impianto idrico del tipo sottotraccia e impianto fognante, di impianto di riscaldamento a gas di città con elementi radianti in alluminio, impianti tutti da verificare e collaudare, e di impianto citofonico. La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento.

In merito allo stato manutentivo si può tranquillamente affermare che l'unità immobiliare versa in uno stato normale di conservazione.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dei vani è buona e viene garantita dagli infissi di cui è dotata.

L'appartamento al piano primo distinto al foglio 227 p.la 301 su.3 di cui si  
relazione è ceduto in locazione.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

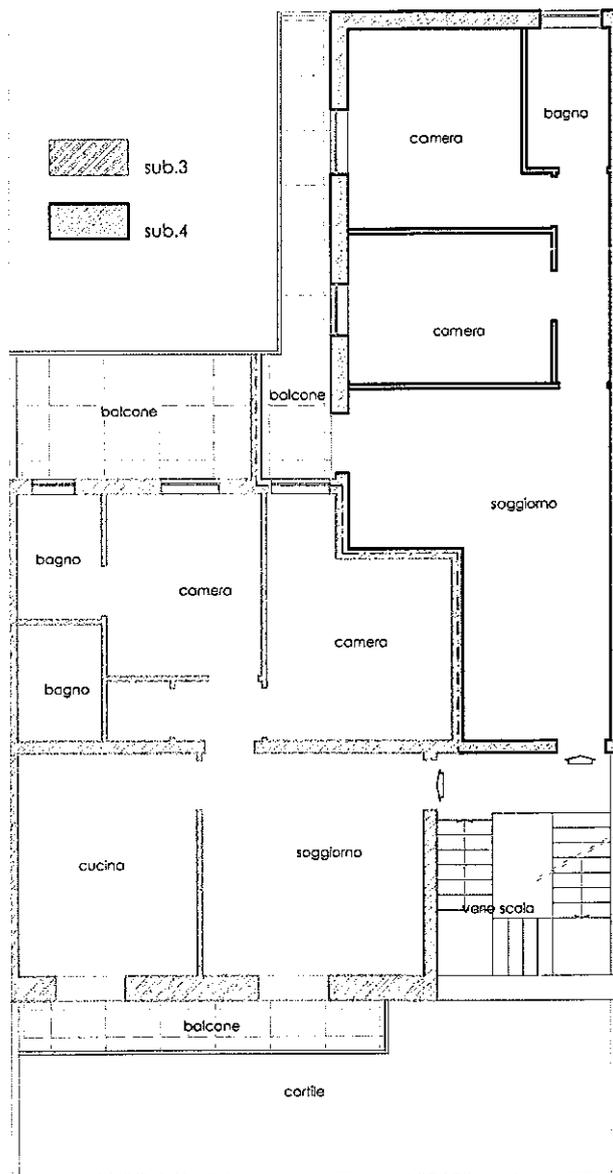
D.M. 37/2008: il bene è sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti.

D.Lgs n°192/06: l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di qualificazione energetica.



comune di LECCE  
Es. Imm. n°220/2020  
unità immobiliare censita al fg.227 particella 301

**STATO DI FATTO P. 1°**



Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



## B.2 STATO MANUTENTIVO

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene di poter dichiarare che l'unità immobiliare è in normale stato di conservazione.

## B.3 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati e dai riporti in studio si sono ottenuti i valori:

- superficie lorda appartamento mq. 90
- superficie lorda dei balconi mq. 19
- superficie commerciale mq. 102

## B.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>fondazioni</i>          | Tipologia: travi continue<br>materiale: cemento armato,<br>condizioni: buone.                    |
| <i>Strutture verticali</i> | tipologia: murature,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Travi e cordoli</i>     | Tipologia: cordoli armati<br>Materiale: cemento armato<br>Condizioni: buone                      |
| <i>solai</i>               | Tipologia: solaio misto in c.a. / laterizio in opera a nervature parallele<br>condizioni: buone. |

#### Componenti edilizie e costruttive

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <i>cancello</i>               |  |
| <i>Infissi esterni</i>        | Tipologia: doppia anta battente<br>Materiale: alluminio e vetro<br>Protezione esterna: persiane                            |
| <i>Infissi interni</i>        | Materiale protezione: alluminio<br>tipologia: doppia anta a battente,<br>materiale: legno tamburato,<br>condizioni: buone. |
| <i>Portone di ingresso:</i>   | tipologia: anta singola a battente,<br>materiale: metallo,<br>condizioni: buone.   |
| <i>Pareti esterne</i>         | materiale: muratura in mattoni forati dello spessore di cm.50,<br>condizioni: buone.                                       |
| <i>Pareti interne</i>         | materiale: muratura in conci di tufo   |
| <i>Pavimentazione esterna</i> |  |
| <i>Pavimentazione interna</i> | Materiale: ceramica<br>condizioni: buone,  |
| <b>Impianti</b>               |  |
| <i>Impianto elettrico</i>     | Tipologia: sottotraccia<br>Tensione: 220V<br>Conformità: da collaudare   |



|                   |  |
|-------------------|--|
| <i>fognatura</i>  | Rete di smaltimento: tubi in gres,<br>recapito: fossa settica,<br>ispezionabilità: impossibile<br>conformità: da collaudare<br>condizioni: buone.                            |
| <i>idrico</i>     | Tipologia: sottotraccia<br>Alimentazione: diretta da cisterna esterna AQP<br>Rete di distribuzione: tubi in ferro zincato<br>Conformità: da collaudare<br>condizioni: buone. |
| <i>Ternico</i>    | <i>elementi in alluminio</i>   |
| <i>Citofonico</i> | SI   |
| <i>Telefonico</i> | NO   |
| <i>Antifurto</i>  | NO   |

#### B.5 STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita, tra cui il contratto di locazione (art.17) di natura transitoria per esigenze abitative dei lavoratori fuori sede, si riscontra che l'appartamento è tenuto in uso dal sig. [REDACTED]

### C DOCUMENTAZIONE REPERITA

#### C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità urbanistica.

#### C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità catastale.

### D VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

*D.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale Nessuna*

*D.1.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*D.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

#### D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



D.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione volontaria (Attiva) n°50988/8650 del 22.12.2006 derivante da concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto di notaio NOVELLI Antonio in data 20.12.2006 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka il 10.10.1978 importo ipoteca: 320.000,00 importo capitale: 160.000,00

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°21032/3594 del 19.05.2008 ipoteca legale emessa da EQUITALIA Lecce spa in data 09.05.2008 rep. n°374987/2008 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] Importo capitale €21.520,78 Importo totale €43.041,56

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°41438/5979 del 09.10.2009 ipoteca legale da EQUITALIA Lecce del 18.09.2009 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] importo capitale €11.021,81 importo totale €22.043,62

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°13658/2252 del 14/04/2011 ipoteca legale emessa da EQUITALIA ETR del 31.03.2011 rep. n°103943/2011 a favore di EQUITALIA ETR spa di Cosenza contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] Importo capitale €24.010,88 importo totale €48.021,76

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°30242/2404 del 19/09/2014 ipoteca legale emessa da EQUITALIA SUD spa di Roma in data 18/09/2014 rep. n°715/5914 a favore di EQUITALIA SUD spa di Roma contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED]

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

D.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento n° 25704/14/09/2020 derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30.06.2020 rep. n°2296 a favore di Banco BPM SPA di Milano contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED]

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

D.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Pubblico Ufficiale

D.3.1. Conformità urbanistico edilizia Nessuna difformità  
D.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

D.4 Altre informazioni per l'acquirente

D.4.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
D.4.2. Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute € 0,00  
D.4.2. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

**E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

**E.2 VALORE DI MERCATO**

**METODO DIRETTO O COMPARATIVO (Market Approach)**

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto.

La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di



mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo importante rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

Queste caratteristiche se attive possono comportare un aumento del valore del bene: come la vetustà del fabbricato, il suo grado di finitura, lo stato di manutenzione, la sua esposizione, la luminosità, ecc.

Va da sé che tutte le indagini concorrono alla ricerca di queste caratteristiche. In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari e Banca dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile determinare i seguenti valori riferiti al metro quadro di superficie coperta:

### Indagini di mercato

Nel determinare il valore unitario applicabile si sono svolte indagini articolate: da una parte ricerche incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e dall'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative nel settore immobiliare.

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Semicentrale/SAN PIO RUDIAE, BORGO PACE VIALE DELLA REPUBBLICA VIA TARANTO

Codice di zona: C11

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 800                   | 1050 | L                | 38                             | 55  | L                |

L'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio è l'unica istituzione che ha a disposizione uno strumento formidabile per capire come va davvero il mercato: i rogiti.

L'agenzia del territorio dichiara di usare, per l'elaborazione dei valori pubblicato ogni semestre, il 50% di dati provenienti dai rogiti "che consideriamo oggi, di fatto, attendibili".

Ed è chiaro che stime proiettate su aliquote ancora così basse non possono fotografare il mercato in modo preciso.

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili venti caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona in cui ricade il bene pignorato, hanno rilevato che ad unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari la stima del valore di mercato di immobili residenziali con aree esterne sono stati attribuiti i seguenti valori:

€ 1.050/mq

valore di mercato € 1.050/mq x mq.102,00 = € 107.000,00

Valore del compendio immobiliare sito in LECCE via Rudiae 4 piano primo distinto al fg.227 p.la 301 sub.3 € 107.000,00 (centosettemila/000)

### Metodo discounted cash flow analysis

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla



locazione o dall'affittanza del cespite considerato. In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula :  $A/r$  dove a = annualità di reddito e r = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito. La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione. Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- le spese di manutenzione;
- le spese di amministrazione;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfitto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà
- oneri tributari

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di LECCE è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula  $A/r$  considerando il canone di locazione evidenziato dall'Agenzia delle Entrate pari a €2.6/mq.xmq.124,60 = €323,96, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato :

- rendita mensile €. 350,00
- rendita annua €.4.200,00
- spese generali €.2.060,00
- rendita netta €.2.140,00
- tasso di capitalizzazione 0,02

valore di mercato ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:  
€2.960,00 : 0,02 = €107.000,00

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata LOTTO 3 è pari a € **107.000,00** (centosettemila)

### E.3 RIDUZIONE DEL VALORE

facciamo finta di aver già compiuto tutte le ricerche di mercato e le ponderazioni. Abbiamo calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,0308%

$$\text{Rendimento} = \text{Saggio di Interesse} * \text{Capitale}$$

e partendo dall'affitto si può calcolare il capitale, cioè il valore del tuo immobile.

Si è capitalizzato il reddito del tuo immobile, ottenendo una stima del valore di mercato. Da indagini su immobili di stesse caratteristiche siti nella stessa zona si è ricavato la riduzione del 15% sul valore di mercato.



**E.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:

€ 107.000,00 x -15% = € 16.000,00 € 91.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 0,00

Spese condominiali come da estratto conto allegato € 0,00

Riduzione del 15% per locazione dell'immobile -16.050,00 € 75.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**E.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.000,00

**E.6 Fonti di informazione**

- Agenzia del territorio
- agenzia delle Entrate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio stato civile del comune di LECCE
- studi notarili
- Agenzie immobiliari
- Osservatori economici del mercato
- studi tecnici

**RIEPILOGO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in LECCE via Rudiae 4 composta da un soggiorno, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno e due camere da letto di cui una con bagno e censita nel N.C.E.U. :

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 3   | A/3       | 4      | vani 5,5    | mq.95          | €.511,29 |

Intestata a :

- ..... [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXX

**CONSISTENZA**

- superficie lorda appartamento mq.90
- superficie lorda dei balconi mq.19
- superficie commerciale mq.102

**VALORE DI MERCATO**

Valore totale dell'unità immobiliare: € 107.000,00.

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare: € 75.000,00



Beni in LECCE (LE) via Rudiae n°4  
Lotto 4

Questo consulente evidenzia l'assenza di documentazione che fa luce sulla accettazione della eredità, come evidenziato anche nella relazione notarile depositata, nella stessa relazione sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici.  
Nulla da eccepire sui tempi di trascrizione di questo bene.  
Si mette in evidenza che il bene di cui si relaziona è ceduto in locazione dal 27 maggio 2021.

**B DATI DISPONIBILI E REPERITI**

**B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Descrizione unità residenziale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare residenziale ubicata in LECCE (LE) via Rudiae 4 censita nel N.C.E.U. (all.3):

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|---------|
| 227    | 301        | 4   | A/3       | 4      | vani 4      | mq.83          | €371,85 |

Intestata a :

- ..... nato a [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxx

Dallo stesso piano rolo si può accedere all'unità residenziale. Anche questa è inserita in zona servita da una rete viaria soddisfacente, da pubblica illuminazione, da opere di urbanizzazione primaria tipo acquedotto, fognatura, gas di città, e secondaria negozi per la residenza - farmacia - asilo nido - spazi verdi, B&B, palestre. Zona tipizzata nello strumento urbanistico vigente come: "Zona omogenea di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

L'appartamento si compone di: un soggiorno, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno e due camere da letto.

Dai riporti in studio sono risultati i valori :

- superficie lorda appartamento mq.85
- superficie lorda dei balconi mq. 5
- superficie commerciale mq.88

L'appartamento è stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento armato formata da travi e pilastri poggianti su fondazioni costituite da travi rovesce collegate e in cui si vanno ad ancorare i pilastri.

I solai sono costituiti da travetti prefabbricati e gettati in opera con interposte pignatte in laterizio. La muratura di tamponamento è stata realizzata in mattoni forati dello spessore di cm.30, mentre quella interna è stata realizzata in conci di tufo dello spessore di cm.20 e 10.

La copertura è piana ed è stata protetta con pavimentazione con lastre di pietra di Corsi con sottofondo a pendio per il deflusso delle precipitazioni atmosferiche e ben sigillate con malta di cemento.

Tutte le facciate e le coperture sono state intonacate con intonaco del tipo civile costituito da malta in grassello di calce e tufo.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro e doppio vetro camera a tenuta termica per ridurre il rischio di condensa, protetti da persiane in alluminio in buone condizioni.

Gli infissi interni sono in legno con maniglie in ottone.

E' dotato di portoncino blindato e di citofono.



I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno. Tutte le facciate e le coperture sono state intonacate con intonaco del tipo civile costituito da malta in grassello di calce e tufo.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro e doppio vetro camera a tenuta termica per ridurre il rischio di condensa, protetti da persiane in alluminio in buone condizioni.

Gli infissi interni sono in legno con maniglie in ottone.

E' dotato di portoncino blindato e di citofono.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno.

E' dotato di impianto di illuminazione, di impianto idrico del tipo sottotraccia e impianto fognante, di impianto di riscaldamento a gas di città con elementi radianti in alluminio, impianti tutti da verificare e collaudare, e di impianto citofonico. La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento.

In merito allo stato manutentivo si può tranquillamente affermare che l'unità immobiliare versa in uno stato normale di conservazione.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dei vani è buona e viene garantita dagli infissi di cui è dotata.

L'appartamento al piano primo distinto al foglio 227 p.la 301 su.4 di cui si relaziona è ceduto in locazione.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

D.M. 37/2008: il bene è sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti.

D.Lgs n°192/06: l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di qualificazione energetica.

## B.2 STATO MANUTENTIVO

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene di poter dichiarare che l'unità immobiliare è in normale stato di conservazione.

## B.3 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati e dai riporti in studio si sono ottenuti i valori:

- superficie lorda appartamento mq. 85
- superficie lorda dei balconi mq. 5
- superficie commerciale mq. 88

## B.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali

##### *fondazioni*

Tipologia: travi continue  
materiale: cemento armato,  
condizioni: buone.

##### *Strutture verticali*

tipologia: murature,  
condizioni: buone.

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



*Travi e cordoli* Tipologia: cordoli armati  
Materiale: cemento armato  
Condizioni: buone

*solai* Tipologia: solaio misto in c.a. / laterizio in opera a nervature parallele  
condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive**

*cancello*

*Infissi esterni*

Tipologia: doppia anta battente  
Materiale: alluminio e vetro  
Protezione esterna: persiane

*Infissi interni*

Materiale protezione: alluminio  
tipologia: doppia anta a battente,  
materiale: legno tamburato,  
condizioni: buone.

*Porte di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente,  
materiale: metallo,  
condizioni: buone.

*Pareti esterne*

materiale: muratura in mattoni forati dello spessore di cm.50,  
condizioni: buone.

*Pareti interne*

materiale: muratura in conci di tufo

*Pavimentazione esterna*

*Pavimentazione interna*

Materiale: ceramica  
condizioni: buone,

**Impianti**

*Impianto elettrico*

Tipologia: sottotraccia  
Tensione: 220V  
Conformità: da collaudare

*fognatura*

Rete di smaltimento: tubi in gres,  
recapito: fossa settica,  
ispezionabilità: impossibile  
conformità: da collaudare  
condizioni: buone.

*idrico*

Tipologia: sottotraccia  
Alimentazione: diretta da cisterna esterna AQP  
Rete di distribuzione: tubi in ferro zincato  
Conformità: da collaudare  
condizioni: buone.

*Termico*

*elementi in alluminio*

*Citofonico*

SI

*Telefonico*

NO

*Antifurto*

NO

**B.5 STATO DI POSSESSO**

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita, tra cui il contratto di locazione (art.8) di natura transitoria per esigenze abitative dei lavoratori fuori sede, si riscontra che l'appartamento è tenuto in uso dal sig. [REDACTED]



## C DOCUMENTAZIONE REPERITA

### C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità urbanistica.

### C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate, dalla documentazione in possesso e da quella reperita è risultata la piena conformità catastale.

## D VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

*D.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale Nessuna*

*D.1.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*D.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

### D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### D.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione volontaria (Attiva) n°50988/8650 del 22.12.2006 derivante da concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto di notaio NOVELLI Antonio in data 20.12.2006 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka importo ipoteca: 320.000,00 importo capitale: 160.000,00

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°21032/3594 del 19.05.2008 ipoteca legale emessa da EQUITALIA Lecce spa in data 09.05.2008 rep. n°374987/2008 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka Importo capitale €21.520,78 Importo totale €43.041,56

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°41438/5979 del 09.10.2009 ipoteca legale da EQUITALIA Lecce del 18.09.2009 a favore di EQUITALIA LECCE contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka il 27.09.1971 importo capitale €11.021,81 importo totale €22.043,62

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°13658/2252 del 14/04/2011 ipoteca legale emessa da EQUITALIA ETR del 31.03.2011 rep. n°103943/2011 a favore di EQUITALIA ETR spa di Cosenza contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka Importo capitale €24.010,88 importo totale €48.021,76

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

- iscrizione n°30242/2404 del 19/09/2014 ipoteca legale emessa da EQUITALIA SUD spa di Roma in data 18/09/2014 rep. n°715/5914 a favore di EQUITALIA SUD spa di Roma contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka

Gravante su immobile identificato in catasto al foglio 227 particella 301

#### D.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento n° 25704/14/09/2020 derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce in data 30.06.2020 rep. n°2296 a favore di Banco BPM SPA di Milano contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in Sri Lanka



- Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- D.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Pubblico Ufficiale
- D.3.1. *Conformità urbanistico edilizia* Nessuna difformità
- D.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità
- D.4 Altre informazioni per l'acquirente
- D.4.1. *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* € 0,00
- D.4.2. *Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute* € 0,00
- D.4.2. *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia* € 0,00

## E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### E.2 VALORE DI MERCATO

#### METODO DIRETTO O COMPARATIVO (*Market Approach*)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto.

La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo importante rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

Queste caratteristiche se attive possono comportare un aumento del valore del bene: come la vetustà del fabbricato, il suo grado di finitura, lo stato di manutenzione, la sua esposizione, la luminosità, ecc.

Va da sé che tutte le indagini concorrono alla ricerca di queste caratteristiche. In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari e Banca dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile determinare i seguenti valori riferiti al metro quadro di superficie coperta:

#### Indagini di mercato

Nel determinare il valore unitario applicabile si sono svolte indagini articolate: da una parte ricerche incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e dall'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative nel settore immobiliare.

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Semicentrale/SAN PIO RUPIRE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO

Codice di zona: C11

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 800                   | 1000 | L                | 3,8                            | 5,5 | L                |

L'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio è l'unica istituzione che ha a disposizione uno strumento formidabile per capire come va davvero il mercato: i rogiti.

L'agenzia del territorio dichiara di usare, per l'elaborazione dei valori pubblicato ogni semestre, il 50% di dati provenienti dai rogiti "che consideriamo oggi, di fatto, attendibili".

Ed è chiaro che stime proiettate su aliquote ancora così basse non possono fotografare il mercato in modo preciso.

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili venti caratteristiche simili a quelle dell'immobile in

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona in cui ricade il bene pignorato, hanno rilevato che ad unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili la stima del valore di mercato di immobili residenziali con aree esterne sono stati attribuiti i seguenti valori:

€ 1.050/mq

valore di mercato € 1.050/mq x mq.88,00 = € 92.400,00

Valore del compendio immobiliare sito in LECCE via Rudiae 4 piano primo distinto al fg.227 p.lla 301 sub.4 **€ 92.400,00 (novantaduemila/400)**

### *Metodo discounted cash flow analysis*

il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato. In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula:  $A/r$  dove  $a$  = annualità di reddito e  $r$  = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito. La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione. Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- le spese di manutenzione;
- le spese di amministrazione;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfitto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà
- oneri tributari

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di LECCE è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula  $A/r$  considerando il canone di locazione evidenziato dall'Agenzia delle Entrate pari a € 2.6/mq.xmq.124,60 = € 323,96, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato :

- rendita mensile € 350,00
- rendita annua € 4.200,00
- spese generali € 2.352,00
- rendita netta € 1.848,00
- tasso di capitalizzazione 0,02

valore di mercato ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:  
€ 2.960,00 : 0,02 = € 92.000,00

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata LOTTO 4 è pari a **€ 92.000,00 (novantaduemila)**

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



### E.3 RIDUZIONE DEL VALORE

facciamo finta di aver già compiuto tutte le ricerche di mercato e le ponderazioni.  
Abbiamo calcolato il saggio di capitalizzazione, che è pari allo 0,0308%

$$\text{Rendimento} = \text{Saggio di Interesse} * \text{Capitale}$$

e partendo dall'affitto si può calcolare il capitale, cioè il valore del tuo immobile.

Si è capitalizzato il reddito del tuo immobile, ottenendo una stima del valore di mercato.

Da indagini su immobili di stesse caratteristiche siti nella stessa zona si è ricavato la riduzione del 15% sul valore di mercato.

### E.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:

$$\text{€. 92.000,00} \times -15\% = \text{€. 13.800,00}$$

€. 78.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 0,00

Spese condominiali come da estratto conto allegato

€. 0,00

Riduzione del 15% per locazione dell'immobile -11.730,00

€. 66.470,00

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

€. 0,00

### E.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova:

€. 66.470,00

### E.3 Fonti di informazione

- Agenzia del territorio
- agenzia delle Entrate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio stato civile del comune di LECCE
- studi notarili
- Agenzie immobiliari
- Osservatori economici del mercato
- studi tecnici

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE



**RIEPILOGO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale  
sita in LECCE via Rudiae 4 e censita nel N.C.E.U. :

| foglio | particella | sub | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
| 227    | 301        | 4   | A/3       | 4      | vani 4      | mq.83          | €.371,85 |

Intestata a :

- ..... c.f. xxxxxxxxxxxxxxx

**CONSISTENZA**

- superficie lorda appartamento      mq.90
- superficie lorda dei balconi      mq.19
- superficie commerciale      mq.102

**VALORE DI MERCATO**

Valore totale dell'unità immobiliare: €**92.000,00**.

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare: €**66.470,00**

Relazione lotto 001 creata in data 16/10/2021

Codice documento: E067-20-000220-001

il perito  
Arch. FRANCESCO SCHIAVONE

Giudice Dr. Dott. Paolo MORONI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE

