
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA



CONTRO



N. Gen. Rep. 138/2022

Giudice Dr. Paolo MORONI

ELABORATO PERITALE
corretto

Tecnico incaricato: Arch. FRANCESCO SCHLAVONE
C.F. SCHFNC56L211119J

con studio in San Pietro Vernotico (BR)

via Torchiarolo 32 cellulare: 3484082229

PEC: arkiuav@legalmail.it

A PREMESSA

A.1 INCARICO

Il G.E. dott. Paolo MORONI con provvedimento del 23 febbraio 2023 ha nominato il sottoscritto architetto Francesco SCHIAVONE consulente tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare n°138/2022 del Tribunale di LECCE.

Il sottoscritto al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, ha provveduto in data 18 marzo 2023 ad effettuare il sopralluogo ai luoghi in questione redigendo l'opportuno verbale, rilevando beni e acquisendo informazioni necessarie al mandato ricevuto.

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in CAMPI Salentina (LE):

- manufatto edilizio destinato ad uso residenziale distinto nel NCEU di Lecce al foglio 28 particella 313;
- terreno in agro di Campi Salentina distinto al NCT al foglio 28 particella 312;

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 24 febbraio 2023 ho inviato avviso di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata previo verifica dell'indirizzo di residenza;
 - in data 1 marzo mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate per richiedere le relative visure storiche dei beni immobili, planimetrie catastali, estratti di mappa e reperito ed analizzato aggiornamenti della situazione ipotecaria riguardante l'esistenza di eventuali formalità;
 - in data 18 marzo ho effettuato il sopralluogo ai beni in procedura;
 - nella stessa data 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 oggetto della presente.
 - ho presentato all'indirizzo della Agenzia Delle Entrate un PREGEO per un aggiornamento in mappa terreni e ottenuto l'inserimento in mappa ho presentato un DOGFA per aggiornamento ai fabbricati;
 - in data 3 maggio 2023 ho presentato istanza di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Campi Salentina;
 - in data 18 maggio il comune di Campi Salentina ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - in data 19 maggio non avendo ancora ho ricevute ricevute della presentazione degli aggiornamenti catastali ho inviato alle parti copia della relazione di consulenza, avrò cura di inviare le ricevute appena ne sarò in possesso.
-
-

INDICE

A PREMESSA

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

LOTTO UNICO

B DATI DISPONIBILI E REPERITI

- B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA
- B.2 STATO MANUTENTIVO
- B.3 STATO DI POSSESSO
- B.4 CONSISTENZE

C LEGITTIMITA'

- C.1 CONFORMITA' URBANISTICA
- C.2 CONFORMITA' 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 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
-

**Beni in Campi Salentina (LE) contrada Chicco di Chiara
Lotto UNICO**

La documentazione risulta completa ed idonea, il creditore procedente ha depositato la relazione notarile, da cui risulta che i beni sono pervenuti per acquisto in virtù di atto di compravendita per notaio PERRONE Aldo del 10/07/2009 da [REDACTED] a cui era pervenuto per donazione da [REDACTED]

B DATI DISPONIBILI E REPERITI

B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di manufatto edilizio sito in territorio del comune di CAMPI SALENTINA (LE) contrada Chicco di Chiara distinta ai seguenti identificativi catastali

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
28	313		A3	3	vani 8,5	mq.163	€.430,21
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	
28	312		uliveto	3		mq.4.484	

intestato alla ditta:
[REDACTED]



Immagine 1: estratto di mappa del foglio 28 particella 312 Campi Salentina.

Pervenuto con atto di compravendita giusto Notaio dott. Aldo PERRONE in Campi Salentina del 10.07.2000 Repertorio n°33020 - Raccolta n°10615 registrato a Lecce il 07/08/2009 e trascritto in data 10/08/2009 in cui i [REDACTED] eseguiti acquistavano un terreno della superficie di mq.4844 e un vaco destinato a deposito di mq.25, il lotto ricade in zona prettamente agricola del territorio comunale di Campi Salentina, zona interessata anche da agglomerati edilizi residenziali.

Il lotto oggetto della presente è ubicato in Campi Salentina su strada poderale nei pressi della SP 102 direzione San Donaci (immagine 2).

Confina con strada vicinale e con proprietà di terzi, ha una forma regolare rettangolare, è recintato e dotato di cancello scorrevole azionato elettricamente, non è dotato di impianto di irrigazione non esiste in zona impianto di AQP esiste un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria e una fossa settica per lo scarico dei liquami.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del comune di Campi Salentina rende chiaro che il terreno distinto come particella 312 del foglio 28 ricade in: "ZONA CE2 rurale con funzione agricola, limitata frammentazione e potenziale paesaggistico e ambientale".

Ogni attività è regolamentata e disciplinata dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione PUG PARTE PROGRAMMATICA.

Le particelle ricadono in area sottoposta ad invariante strutturale paesaggistico ambientale: area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi ed è regolata dall'art.32 delle N.T.A.

INSERIMENTO DELLA ZONA NEL PIANO DI BACINO: la particella in oggetto non ricade nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Idraulico .



Immagine 2: inserimento in orto foto.



Immagine 3: accesso al terreno

La sua estensione complessiva è di mq.4484 piantumato con n°80 alberi di ulivo, al suo interno insiste un manufatto edilizio ad esclusivo uso residenziale della superficie di mq.124,44.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL MANUFATTO EDILIZIO

Una volta proceduto all'accesso all'interno del manufatto edilizio mi sono preoccupato di prendere visione dell'immobile in tutta la sua consistenza effettuando una ricognizione dei luoghi con rilievi plano-altimetrici e fotografici con particolare riguardo alla qualità dei materiali e allo stato effettivo di manutenzione e conservazione oltre ad acquisire informazioni di tutto ciò che potesse concorrere al giudizio di stima.

Dai rilievi esperiti si è approntato un elaborato grafico e sono state calcolate le superfici (immagine 4):

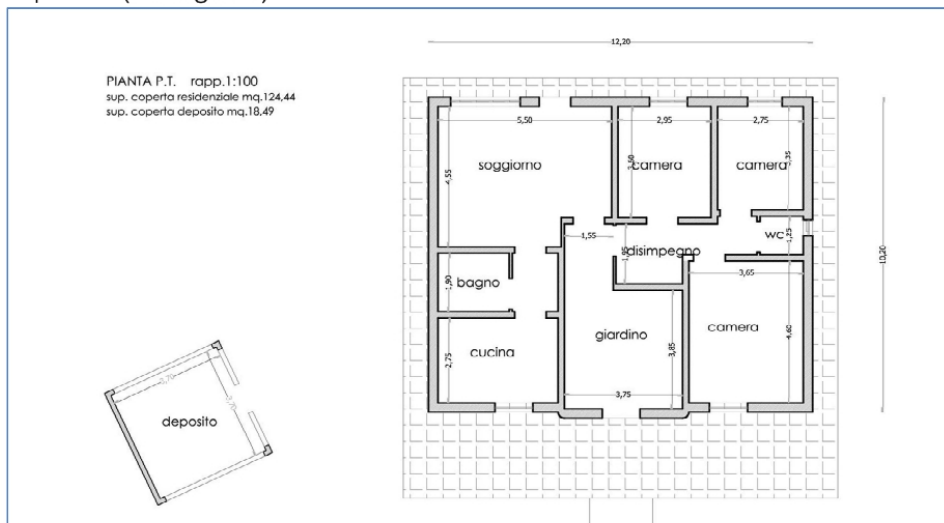


Immagine 4 : elaborato grafico.

L'unità residenziale si sviluppa interamente al piano terra, a circa, è sua pertinenza esclusiva un vano della superficie coperta lorda di mq.18,49 destinato a deposito.

E' stata realizzata in ampliamento al vano già esistente di cui all'atto di compravendita menzionato, quindi il periodo di realizzazione è successivo al 10.07.2000 .

Interamente realizzato in legno, formato da pareti e solai costituiti da intelaiature di elementi di legno di piccola sezione posti ad interasse costante alle quali sono collegati dei pannelli di legno strutturale, l'ampliamento si presenta in uno stato di manutenzione normale mentre il deposito già esistente presenta in diversi punti deterioramenti delle opere di muratura e di copertura dovuti ad infiltrazioni.

Sul piano della sostenibilità, il legno è rinnovabile e riciclabile; consuma pochissima energia nelle fasi di produzione e posa in opera, non rilascia emissioni, polveri o fibre nocive durante l'impiego e si smaltisce senza inquinare.

Sul fronte risparmio energetico il legno, essendo un ottimo isolante termico e un buon isolante acustico, assicura già un buon isolamento termo-acustico. Inoltre l'utilizzo di materiali naturali a base di legno o suoi derivati per il pacchetto isolante contribuisce a migliorare la traspirabilità.

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

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

L'unità residenziale è sprovvista di allaccio alla rete pubblica di acqua e fogna, non esiste impianto di riscaldamento.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare non è provvista di abitabilità.

D.M. 37/08: non è provvista di certificazioni di conformità degli impianti.

D.Lgs n°192/06: non è provvista di attestato di qualificazione energetica.

SITUAZIONE DELLE FINITURE

Il portone di accesso è in legno e vetro normale mentre tutti gli altri infissi sono in alluminio e vetro termo isolante protetti da zanzariere.

I pavimenti sono in materiale plastico tipo linoleum.

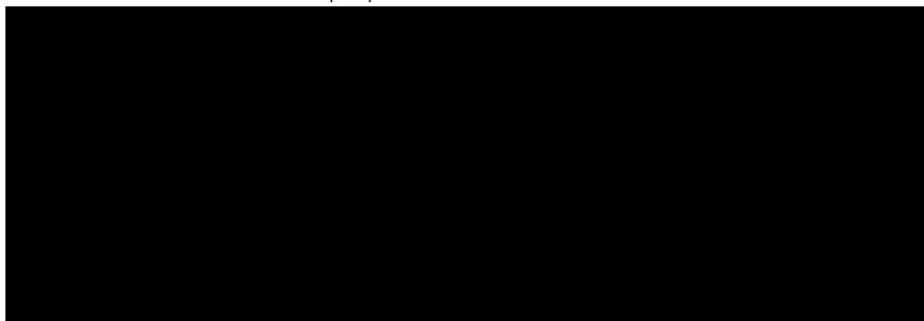
I bagni sono rivestiti in ceramica.

B.2 STATO MANUTENTIVO:

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare conserva uno stato di manutenzione e conservazione normale, sono necessarie piccole opere di manutenzione.

B.3 STATO DI POSSESSO:

Dall'analisi dei documenti reperiti presso gli uffici competenti si è riscontrato che nell'ultimo ventennio la proprietà del lotto risulta in testa a:



B.4 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati nella visita di sopralluogo e i riporti in studio si sono riscontrate le superfici:

- superficie lorda complessiva residenziale mq.124,44
- superficie vano destinato a deposito mq.14,80
- superficie terreno mq.4484
- superficie commerciale mq.131,84

C LEGITTIMITA'

C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

L'ampliamento al vano deposito acquistato dai [REDACTED] eseguiti è stato realizzato in assenza di un titolo abilitativo e dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campi Salentina settore Urbanistica non risulta presentata nessuna pratica di sanatoria, per questo si ritiene NON CONFORME.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica ha chiarito che la destinazione del lotto interessato è agricola e gli interventi ammessi devono essere connessi alla destinazione agricola nel rispetto degli indici e delle prescrizioni già rese note.

Analizzando il lotto oggetto della presente non ha la superficie minima necessaria, non ha la destinazione prescritta, non rispetta gli indici prescritti né per quanto riguarda quello di fabbricabilità fondiaria né tanto meno quello di copertura.

Le ultime notizie riguardo il condono edilizio nel 2023 evidenziano alcune novità: la possibilità di ricorrere alla sanatoria edilizia in caso di abuso è molto limitata. Sono interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo quelli realizzati con variazioni che non abbiano determinato:

1. mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 23 del dPR 380/2001 che comporti un incremento del carico urbanistico ai sensi dell'articolo 26;
2. aumento della volumetria complessiva in misura superiore al 20% ;
3. aumento della superficie utile in misura superiore al 30%;
4. aumento della superficie coperta in misura superiore al 30%;
5. incrementi in altezza tali da rendere possibile la realizzazione di piani aggiuntivi dell'edificio;

L'attuale stesura del DPR 380/01 prevede le seguenti possibilità per regolarizzare opere illecite compiute sugli edifici, al netto di quelle eventuali opzioni previste dalle norme regionali e discutibili sul piano della coerenza costituzionale:

- Permesso di Costruire rilasciato in sanatoria (art. 36)
- SCIA in sanatoria (art. 37 c.4)
- CILA tardiva (art. 6-bis)

La scelta di queste procedure dipende dalla categoria di intervento di illecito o irregolarità edilizia riscontrata rispetto a quanto risultante dallo Stato Legittimo dell'immobile (art. 9-bis c.1-bis TUE). Le procedure di SCIA e Permesso di Costruire in sanatoria escludono la possibilità di regolarizzare opere illecite e abusi edilizi che risultano essere compiuti in contrasto anche ad una sola parte della disciplina urbanistica edilizia vigente al momento della loro presentazione, ovvero: Strumenti urbanistici e pianificazione

territoriale di ogni livello (es. Piano Regolatore Generale o attuativo comunale, adottati o approvati); Regolamenti edilizi. Entrambe le procedure di sanatoria edilizia (SCIA art. 37 e Permesso art. 36 TUE) sono fondate sul requisito essenziale e non derogabile del rispetto di doppia conformità, la doppia conformità delle opere va effettuata nei confronti della disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, che al momento della presentazione della domanda di sanatoria/deposito SCIA in sanatoria. In questo caso non si può parlare di doppia conformità.

Il costo per sanare un'opera abusiva può variare in base a diversi fattori, tra cui la tipologia di abuso, la dimensione dell'opera, gli oneri concessori, la posizione geografica dell'immobile, ecc.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il responsabile o il dirigente applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n°392 se ad uso residenziale (art.34).

Generalmente, il costo del condono per un'abitazione abusiva può oscillare tra i 150 e i 250 euro al metro quadrato solo a titolo di oblazione oltre ai costi concessori e questo solo nel caso che sia stato rispettato il requisito della doppia conformità, al contrario i costi aumentano al doppio del valore di produzione della parte con conforme.

Senza presentare una pratica edilizia come istanza di Permesso di Costruire in sanatoria non è dato conoscere l'importo da corrispondere per il rilascio del titolo.

Per tutti questi motivi lo scrivente ritiene antieconomico procedere alla sanatoria della difformità in quanto si prevede un importo non inferiore a €50.000,00, per avere l'esatta dimensione del costo c'è da presentare .

C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate ritenendo il manufatto edilizio non conforme catastalmente si è proceduto alla presentazione di un Pregeco per aggiornare il foglio della mappa terreni e ottenuta l'approvazione si è presentato il Docfa per aggiornamento alla sezione fabbricati.

Ottenuti i nuovi identificativi catastali:

fg.28 p.lla 313 cat.A/3 classe 3[^] vani 8,5 sup catastale mq.163
R.C. €.430,21

Si dichiara la completa conformità del manufatto edilizio alla planimetria catastale.

D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

D.1.2. Convenzioni matrim. e prov. di assegn. casa coniugale: **nessuna**

D.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

D.1.4. Altre limitazioni d'uso:

D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

D.2.1. Iscrizioni:

- 1. ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da [redacted] iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 17/09/2019 ai nn.30726/3706 emesso dal Tribunale di Roma il 16/09/2019 per €.321.684,02 a garanzia di €.160.842,01 contro gli esecutati e a favore di [redacted].*
- 2. ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 25/07/2017 ai nn.24374/2924 emesso dal Tribunale di Lecce in data 05/11/2016 per €.72.862,54 a garanzia di €.72.862,54 contro gli esecutati a favore di [redacted].*

D.2.2. Trascrizioni:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 11/05/2022 ai nn.17222/13424 emesso dal Tribunale di Lecce e notificato il 15/04/2022 contro gli esecutati e a favore di [redacted].*

D.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

D.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna

D.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

nessuna

E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

E.1 CRITERI 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 valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire il valore di mercato ad un determinato bene con una delle varie discipline previste dall'estimo. Per valore è inteso il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione e l'acquisto del bene in libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato del bene, alla presenza di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie si basano però sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche dei beni che possono incidere sul valore dello stesso.

Nelle operazioni di stima risulta quindi molto importante l'acquisizione di informazioni di mercato e svolgere le relative indagini in forma sistematica

raccogliendo accuratamente, oltre ai dati relativi ai corrispettivi di cessione, di consistenza, anche quelli concernenti tutte le caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura e le qualità del bene.

L'Osservatorio Nazionale dei terreni agricoli, strumento che si è prefisso di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio è a disposizione per attingere alle informazioni del caso. I fattori che incidono, secondo l'Osservatorio Nazionale, sul valore di un terreno agricolo sono raggruppabili in due categorie:

1. FATTORI AMBIENTALI - la salubrità dell'aria - i caratteri topografici (pianura, depressa, montana) - i caratteri climatici (piovosità, ventosità, frequenza di gelate e grandinate) - i caratteri geologici concernenti la natura superficiale e sottostante del terreno - i caratteri idrologici (presenza di fiumi, canali, falde fratiche) - i caratteri agrari (grandezza e numero dei fondi agricoli, alle colture praticate) - la posizione rispetto a centri abitati, mercati agricoli, centri di trasformazione.
2. FATTORI INTRINSECI - la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti - la superficie, i fondi di piccola superficie sono più appetibili - la forma del terreno - l'accorpamento particellare - la fertilità - presenza di acqua nel sottosuolo - indirizzo produttivo - presenza di vincoli e servitù - particolari condizioni che determinino posizioni di comodo

Individuati gli elementi di confronto si passa all'acquisizione dei termini per la comparazione. Quindi per ciascun immobile terreno o fabbricato sono determinati i valori unitari. Tali valori sono quindi moltiplicati per il parametro superficie del terreno. Al fine di ottenere parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa degli annunci apparsi sulle emerotiche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simile. L'analisi ha coperto un arco temporale con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative, in secondo luogo è stata condotta in loco un'indagine di mercato presso i titolari dei lotti confinanti al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Il resoconto di un rapporto di valutazione di un probabile valore di mercato mostra l'applicazione di più di un procedimento secondo la best practice e gli standard valutativi internazionali.

E.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1 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.

In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, borsini valori immobiliari ecc., è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del lotto.

Dall'esame delle informazioni, dalle indicazioni per il calcolo della indennità di esproprio del D.P.R. n°327/2001, dalle caratteristiche intrinseche del terreno e della zona risulta un valore agricolo medio di € 14.000,00/ha cioè € 1,4 al mq mentre per il manufatto edilizio € 700/mq.

Il valore del compendio risulta dal seguente conteggio:

€ 700,00/mq (manufatti a destinazione residenziale in zona agricola)

€ 14.000,00/ha (terreni in Campi Salentina coltivati a uliveto)

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:

- mq. 131,84 x € 700,00 = € **92.288,00**

- mq. 4484 x € 1,40 = € **6.277,60**

Il LOTTO ha un valore di mercato pari a **€ 98.565,60**

2 METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (Income Approach)

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 R.

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 Campi Salentina è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula A/r considerando il canone di locazione del borsino della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate pari a €2,8 al metro quadro, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato:

- rendita mensile	€.	124,44x€2,8	= €.	348,43
- rendita annua			€.	4.181,18
- spese generali	€.		€.	2.000,00
- rendita netta	€.		€.	2.181,18
- tasso di capitalizzazione				0,02

valore di mercato dell'unità immobiliare ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:

€2.181,18: 0,02 = €109.059,00

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato del bene compreso nel LOTTO 1 si possa considerare il medio valore tra i due ottenuti con i diversi metodi = **€103.812,00**.

F FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia del territorio di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce,
- Agenzie immobiliari del mercato di Campi Salentina
- Osservatori economici del mercato di Campi Salentina
- studi tecnici
- studi notarili

G ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

G.1 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: € .103.812,00X15%	€ 15.571,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale previa presentazione di adeguata pratica:	€ 50.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

G.2. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 103.812 – 15.571,80 – 50.000 € 38.240,20

RIEPILOGO

Unità immobiliare destinata a scopi residenziali sita in territorio di CAMPI SALENTINA in contrada Chicco di Chiara piano terra .

Censita nel NCEU di Brindisi con i seguenti identificativi catastali

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
28	313		A3	3	vani 8,5	mq.163	€.430,21
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	
28	312		uliveto	3		mq.4.346	

- intestato alla ditta:

CONSISTENZA

Superficie lorda abitazione mq.123,44
Superficie lorda terreno mq.4627
Superficie lorda deposito mq.14,80
Superficie commerciale mq.131,84

VALORE DI MERCATO

Valore del lotto € **103.812,00** (euro centotremilaottocentododici)
Prezzo a base d'asta € **38.240,20** (trentottomiladuecentoquaranta)

