

RELAZIONE DI STIMA  
Causa civile n. 5293/2018

LOTTO N. 1

1) *Stima della casa di civile abitazione, sita in Gagliano del Capo – Fg. 8, ptc. 779 sub. 1 e 2;*

*1.1 - Identificazione dell'abitazione oggetto di stima:*

Casa per civile abitazione sita a Gagliano del Capo in via A. Segni n. 4.

L'immobile è ubicato nella periferia ovest del Comune di Gagliano del Capo, nella zona denominata Arigliano, a circa 250 mt dalla S.S. 275 ed a circa 900 mt dal centro del paese.

*1.2 - Dati Catastali : C.U. di Gagliano del C. Foglio 8, p.lla 779*

sub. 1 – categoria A/3 cl. 2 – consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 230,08

sub. 2 – categoria C/6 cl. 2 – consistenza 54 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 72,51

*1.3 – Tipizzazione Urbanistica*

Il fabbricato oggetto di stima, nel vigente strumento urbanistico di Gagliano del Capo, ricade in zona B2 del Piano Particolareggiato delle zone B (asteriscata).

*Estratto del Piano Particolareggiato delle zone B*

L'indice di fabbricabilità fondiario di detta zona è di 3,00 mc/mq ed il Rapporto di copertura max consentito è del 50%

*1.4 – Provenienza e Titoli abilitativi*

I coniugi \_\_\_\_\_, in data 31.08.1978 hanno presentato al Comune di Gagliano del C.

la pratica edilizia n. 74/78 con la quale richiedevano di costruire, sul lotto acquistato con l'atto sopra citato, un locale ad uso artigianale. Il progetto è stato regolarmente autorizzato con concessione edilizia del 7 dicembre 1978.

Condono edilizio n. 291/a del 28.03.1986, prot. 1865.

Come riportato in premessa, secondo quanto dichiarato nella nota PEC del Tecnico Comunale, del 31 maggio u.s., la pratica di sanatoria edilizia deve essere ancora evasa e per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria i richiedenti dovranno versare gli oneri concessori che il Tecnico ha quantizzato, in prima istanza, in € 764,14.

*1.5 Descrizione dell'immobile*

*1.5.1 Consistenza*

L'abitazione sorge su un lotto, di forma rettangolare, di circa **345 mq** con un fronte strada di 15,40 mt. La casa si sviluppa su due piani, uno interrato (altezza interna 2,20 mt) destinato a garage, deposito e vano tecnico ed un pianoterra destinato ad abitazione (altezza interna 3,20mt). La superficie coperta del pianoterra è di circa **191,00 mq**.

Il piano seminterrato ha una superficie utile non residenziale di mq 60,30 e si compone dei seguenti vani :

- Garage mq 34,50
- Deposito mq 3,10
- Locale caldaia mq 2,60
- Vano doccia mq 1,57
- Legnaia mq 18,53

L'abitazione a pianoterra ha una superficie utile di mq 102,57 e si compone dei seguenti vani:

- Ingresso mq 5,04
- Soggiorno mq 24,22
- Cucina mq 18,87
- Disimpegno mq 7,20

- Ripostiglio mq 4,89
- Bagno mq 5,42
- Cameretta mq 14,62
- Camera da letto mq 22,31

La superficie scoperta di pertinenza del fabbricato, escluso le murature di recinzione, è di circa 140,00 mq.

#### 1.5.2 Caratteristiche costruttive

La tipologia costruttiva del fabbricato è del tipo unifamiliare contiguo, con il lato est in aderenza al confine e con gli altri tre lati su distacco dal confine.

Al piano interrato si accede da una rampa con ingresso diretto da via A. Segni.

Le terrazze sono praticabili con accesso da una scala a chiocciola posta sul retro del fabbricato, in pessimo stato di conservazione.

Il sistema costruttivo è del tipo misto con murature portanti e solai in latero-cemento.

L'abitazione è dotata dei seguenti allacci:

- AQP per l'impianto idrico ed ENEL per l'impianto elettrico.

Il sistema di smaltimento fognario, secondo quanto dichiarato, è con fossa settica.

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento alimentato ed integrato con un termo camino a legna. I pavimenti del piano terra sono in ceramica marrone formato 20x40 cm. Il bagno ha il pavimento in ceramica di formato 20x25 cm e le pareti sono rivestite, sempre in ceramica di formato 25x25, fino ad un'altezza di 3,00. Anche le pareti della cucina sono rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni son in legno massello.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

#### 1.6 Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile

Per il computo della "superficie commerciale" si deve considerare la somma :

- della superficie coperta calpestabile, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- delle superfici ponderate ad uso esclusivo (pertinenze scoperte) ;

- delle quote percentuali delle eventuali pertinenze (cantine, posti auto coperti, box ecc).

Il computo della superficie di consistenza è effettuato con il seguente criterio:

- a) 100% della superficie utile calpestabile ;
- b) 50% della superficie utile non residenziale
- c) 100 % delle superfici dei muri divisorii interni non portanti;
- d) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- e) 15% delle superfici esterne scoperte pertinentziali.

##### 1.6.1 Determinazione della superficie di consistenza

a) superficie utile calpestabile piano terra (100%) : ..... mq 102,57

b) superficie non residenziale, piano interrato (50%) ..... mq 60,30

c) superficie stimata dei muri divisorii interni non portanti (100%) : ..... mq 12,84

d) Superficie stimata delle pareti esterne portanti (50%): ..... mq 5,09

e) Superficie scoperta di pertinenza (15%) ..... mq 140,00

7

#### DETERMINAZIONE della SUPERFICIE di CONSISTENZA

mq % u.m. Superf.

a superficie utile abitazione a pianoterra 102,57 100% mq 102,57

b Superficie non residenziale cantina 60,30 50% mq 30,15

c Superficie muri non portanti 12,84 100% mq 12,84

d Superficie muri portanti 5,09 50% mq 2,545

e Superficie scoperta di pertinenza 140 15% mq 21,00

**Superficie Commerciale mq 169,10**

### 1.7 Determinazione del Valore di Stima

#### Criterio di Stima :

Il criterio si basa sulle indicazioni del mercato immobiliare dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ( dati OMI).

*Fonti di Informazione* : Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari con riferimento all'anno 2022 - Semestre 2 per il Comune: Gagliano del Capo , Fascia/zona: Periferica/Nuova Espansione e frazione di Arigliano - Codice di zona: D2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili i valori di mercato, per stato conservativo normale varia tra 485 e 610 €/mq .

Tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che condizionano il prezzo di mercato, visto lo stato dell'immobile, il valore di stima adottato di **550,00 €/mq** (Cinquecentocinquanta/00) pari, circa, a quello medio tra i due indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Determinata la consistenza del fabbricato oggetto di stima (mq 169,10) ed il valore unitario di stima pari a 550,00 €/mq, il valore dell'immobile è così determinato:

**Stima secondo quotazioni OMI :  $169,10 \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 93.005$**

### 1.8 Detrazioni

All'importo sopra determinato è necessario apportare le detrazioni delle somme necessarie al conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria.

Si ricorda, infatti, che perché il bene possa essere compravenduto è necessario che l'abitazione abbia regolarità urbanistica.

Pertanto, alla somma sopra determinata, bisogna detrarre i seguenti costi:

- Costo per oneri di urbanizzazione (come determinati in prima istanza dal Tecnico Comunale) : € 764,14

- Costo per le spese tecniche necessarie al completamento della pratica edilizia in sanatoria, forfettizzate nell'importo di € 2.000,00

- Importo Totale delle detrazioni: € 764,14 + € 2.000,00 = € 2.764,14

### 1.9 Valore di Stima Finale

Il valore di stima finale dell'abitazione sita in Gagliano del Capo in via A. Segni n. 4 è pari: € 93.005,00 - € 2.764,14 = € 90.240,86

**Il valore finale dell'abitazione, approssimato per difetto, è pari ad € 90.000,00**

## LOTTO N. 2

### 2) Stima della terreno sito in Morciano di Leuca – Fig. 18, ptc. 105 di are 41,80

#### 2.1 Identificazione del terreno oggetto di stima

Trattasi di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Morciano di Leuca, in prossimità con il feudo di Gagliano del Capo. Il fondo si raggiunge da una strada vicinale che parte dalla vicina frazione di Giuliano.

Il terreno dista circa 1,50 Km dal centro abitato di Giuliano e 5,50 Km da Gagliano del Capo.

#### 2.2 Dati Catastali del terreno sito nel Comune di Morciano di Leuca

C.T. Foglio 18, p.lla 105 Uliv. Cl. 5 superficie mq 41,80

#### 2.3 Tipizzazione Urbanistica

Il Terreno, nel vigente strumento urbanistico di Morciano di Leuca, ricade in zona E2 (verde agricolo)

### ***Estratto dello strumento urbanistico di Morciano di Leuca***

L'edificabilità del terreno oggetto di stima è regolata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo tali prescrizioni, in zona E2 sono consentiti: edifici rurali, case isolate per abitazione ed aziende agricole.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.f.) è pari a 0.03 cm/mq, pertanto, sul terreno oggetto di stima il volume massimo consentito è di mc 125,40 ( pari a 4180,00x0,03). Ipotizzando un'altezza media di mt 3,00 si può realizzare un fabbricato di circa 41,80 mq.

Per tutte le prescrizioni relative all'edificabilità in zona E2 si rinvia all'art. 17 delle N.T.A. che si allega alla presente perizia Secondo le previsioni del PPTR (Piano Paesaggistico Tematico Regionale) l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico. In particolare, secondo le previsioni del PPTR, sull'area gravano i seguenti vincoli:

5. Ambiti Paesaggistici (Salento delle Serre)

6.1.1 Componenti Geomorfologiche

6.1.2 Componenti Idrologiche

6.3.1 Componenti Culturali Insediative

Pertanto, l'edificabilità della zona è subordinata ai preventivi degli Enti preposti.

### ***2.5 Descrizione del Terreno***

Il terreno, di forma irregolare, pianeggiante, ha un estensione catastale di circa mq 4180 ed è posto sul crinale di una serra salentina a circa 164,00 m.s.l.m.

*C.T.R. Morciano di Leuca*

La zona non ha un accesso agevole ed è fiancheggiata sul lato nord da un vecchio tratturo.

Il fondo è coltivato ad uliveto, con alberi di modeste dimensioni.

L'area è delimitata da muretti a secco su quasi tutto il perimetro.

Sulla zona vi sono alcuni alberi di fico e di mandorlo, sono presenti, inoltre, alberi di pino, sempre di modeste dimensioni, e tratti di macchia mediterranea.

### ***2.6 Determinazione del Valore di Stima***

*Criterio di Stima :*

Il criterio adottato è quello sintetico comparativo che si basa sul valore di mercato di zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il valore di stima è dato dal prodotto del prezzo unitario, espresso in €/mq, per la superficie del Lotto. Nella determinazione del prezzo unitario è stato tenuto conto della distanza del terreno dai centri abitati, la viabilità per raggiungere il fondo e le condizioni di accessibilità al fondo.

Il prezzo tiene conto, anche, delle colture presenti sul fondo e di tutte quelle condizioni che possono influenzare il valore di stima.

La superficie catastale del fondo è di mq 4.180,00, il prezzo unitario determinato è di circa 2,50 €/mq, pertanto, il Valore di stima del terreno è pari :

***Valore di stima del terreno : 4.180,00 mq x2,50 €/mq= € 10.450,00***

### **3. Conclusioni**

Visto quanto sopra, i valori di stima dei beni riportati nel quesito e come sopra descritti, sono i seguenti :

*Casa per civile abitazione, sita in Gagliano del Capo – C.U. Fg. 8, ptc. 779 sub. 1 e 2*

***Valore di Stima ..... € 90.000,00***

*Terreno agricolo in Morciano di Leuca – C.T. Fg. 18 ptc. 105*

***Valore di Stima ..... € 10.450,00***

Il valore complessivo dei due beni immobili oggetto di stima è pari:

**Valore Totale: € 90.000,00 + € 10.450,00 = € 100.450,00**

Con quanto fin qua riportato, si ritiene di aver risposto al quesito posta dal Giudice e si invia la presente bozza di relazione di C.T.U. alle parti per le osservazioni di rito.

data: 06 luglio 2023

Il C.T.U.  
Ing. Carmine De Pascali