

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GAGLIANO DEL CAPO via Guglielmo Marconi 9, della superficie commerciale di **120,90** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (***) 500/1000 di
- piena proprietà (***)

Il cespite in perizia è destinato a civile abitazione. Esso è posto al piano primo con accesso da scala esterna posta su spazio di pertinenza. L'immobile si compone di soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e un corridoio da cui si può raggiungere due camere da letto e il bagno. Di pertinenza è l'area urbana individuata catastalmente con il sub. 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

foglio 11 particella 926 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via G. Marconi, 9, piano: primo, intestato a *** (c.f. ***) e *** (c.f. ***), derivante da variazione del 14.04.2023, pratica n. LE0073002 in atti dal 17.04.2023- Divisione e Ampliamento

Coerenze: nord mappale 923; sud via Pitagora; est mappale 925; ovest via Marconi.

foglio 11 particella 926 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 110 mq, indirizzo catastale: via Pitagora, snc, piano: terra, intestato a *** (c.f. ***), ***** e *** (c.f. ***), nato a *****, derivante da variazione del 14.04.2023, pratica n. LE0073002 in atti dal 17.04.2023.

Coerenze: a nord con mappale 926 (sub.6); a sud con via Pitagora; a est con mappale 926 (sub. 1); a ovest con via Marconi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1991.

B **garage e depositi vari** a GAGLIANO DEL CAPO via Guglielmo Marconi 9, della superficie commerciale di **65,80** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (***) 500/1000 di
- piena proprietà (***)

Il cespite in perizia è utilizzato ad uso abitativo pur non avendo l'altezza interna tale da consentirgli un regolare uso residenziale. Attualmente si compone di n. 3 vani, un w.c. e un ripostiglio. Si precisa che all'origine la sua destinazione d'uso era quella di garage (vedasi elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 33/1991). L'accesso al piano terra avviene da via G. Marconi attraversando un breve spazio esterno di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,25.



Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 926 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 4 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via G. Marconi, 7, piano: terra, intestato a *** (c.f. ***) e *** (c.f. ***), derivante da variazione del 14.04.2023, pratica n.LE0073002 in atti dal 17.04.2023-Divisione e Ampliamento
Coerenze: nord mappale 923; sud via Pitagora; est mappale 925; ovest via Marconi.
Si evidenzia che, pur essendo il cespite staggito catastalmente classificato come abitazione di tipo economico, dalle risultanze del rilievo eseguito nel corso delle operazioni peritali è risultata un'altezza interna h= 2,25 mt. Tale valore non consentirebbe l'uso abitativo dell'immobile essendo prevista dai regolamenti d'igiene un'altezza minima di 2,70 mt.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.554,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.970,00
Data della valutazione:	19/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo gli immobili staggiti risultano essere occupati anche dall'esecutata consorte sig.ra *** (c.f. ***). L'immobile costituisce l'abitazione principale dei debitori e sono destinati in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale dei medesimi e del loro nucleo familiare. Si vuole precisare che il sub. 7 (area urbana) al momento del sopralluogo risulta essere nella disponibilità del sig.***(c.f. ***) il quale ha voluto dichiarare tale contingenza anche nel verbale delle operazioni peritali del 15.10.2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 09/09/2009 a Lecce ai nn. Gen. 37645 e Part. 5324, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede a Siena (c.f. 00884060526), contro *******(c.f. *******) e ******* (c.f. *******), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio dott. Antonio Novelli del 03.09.2009, rep. n. 74871/21972.
Importo ipoteca: € 170.000,00.
Importo capitale: € 85.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/06/2024 a Lecce ai nn. Gen. 22910 e Part. 19165, a favore di AMCO-Asset Management Company Spa con sede a Napoli (c.f. 05828330638), contro ******e******, derivante da atto Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 13.05.2024, rep. n. 2649

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/2009), con atto stipulato il 03/09/2009 a firma di notar Antonio Novelli ai nn. Rep. 74870/21971 di repertorio, trascritto il 09/09/2009 a Lecce ai nn. Gen. 37644 e Part. 27916.
In regime di comunione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



***** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1968 fino al 03/09/2009), con atto stipulato il 21/01/1968 a firma di notar Francesco Ciardo ai nn. Rep. 5066 di repertorio, trascritto il 20/02/1968 a Lecce ai nn. Gen. 10200 e Part. 9422.
L'atto di compravendita era riferito a un appezzamento di terreno censito nel NCT del comune di Gagliano del Capo al foglio 11, particella 926, su cui è stato edificato l'immobile staggito e alienato a favore degli odierni debitori eseguiti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 33/1991, intestata a ***** per lavori di Ampliamento e modifiche al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 14/1984., presentata il 16/04/1991 con il n. prot. 1696 di protocollo, rilasciata il 13/02/1992 con il n. 12/1992 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo edilizio de quo risulta rilasciato per lavori in variante al precedente titolo edilizio n. 14/1984 rilasciato in data 01.02.1984.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 22.12.1978, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq; Rapporto di copertura 50%; Altezza max 7,70 mt; Distanza dai confini 1,50 mt o sul confine; Distanza strada 3,00 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli ambienti e conseguente diversa destinazione d'uso, relativamente al piano primo. Per il piano terra si ha una nuova distribuzione di ambienti interni e una nuova destinazione d'uso residenziale in rapporto alla sua originale di garage, precisando che l'uso abitativo è precluso dall'altezza interna inferiore a quella minima di 2,70 mt ammissibile per ambienti residenziali. Quest'ultima considerazione porta a ritenere che il piano terra possa essere destinato solo per destinazioni non residenziali. Altra criticità è sempre legata all'altezza interna attuale che risulta inferiore a quella di progetto pari a 2,70 mt. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del T.U.E. e richiesta di nuovo titolo edilizio per variazione destinazione d'uso del piano terra e frazionamento di unità immobiliari, sempre relativamente al piano terra.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione ai sensi art. 36bis, comma 5, lettera b) del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.:
€1.032,00
- redazione pratica edilizia una per la sanatoria, collaudo statico e pratica di agibilità:
€2.500,00



- redazione pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso del piano terra e frazionamento di unità immobiliari (deposito e garage): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi.

Si precisa che il cespite staggito deriva dal frazionamento di un'immobile di maggior consistenza. Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gagliano del Capo (Le) non è stato reperito alcun titolo edilizio con cui è stato regolarizzato tale frazionamento. Il sub. 7, oggetto di pignoramento, risulta essere in comunicazione col sub. 1, il cui proprietario, di fatto, occupa il subalterno staggito. Si precisa, inoltre, che in loco non è mai stato definito il confine tra gli immobili oggetto di pignoramento (subb. 6 e 8) e il sub. 1.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'appartamento a piano primo (sub. 6) risulta **non conforme**.

L'immobile a piano terra (sub. 8) risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica catastale (DOCFA) relativa alla variazione della destinazione d'uso e frazionamento catastale di unità immobiliare (garage e deposito): €1.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO DEL CAPO VIA GUGLIELMO MARCONI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GAGLIANO DEL CAPO via Guglielmo Marconi 9, della superficie commerciale di **120,90** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (***) 500/1000 di
- piena proprietà (****)

Il cespite in perizia è destinato a civile abitazione. Esso è posto al piano primo con accesso da scala esterna posta su spazio di pertinenza. L'immobile si compone di soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e un corridoio da cui si può raggiungere due camere da letto e il bagno. Di pertinenza è l'area urbana individuata catastalmente con il sub. 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 926 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via G. Marconi, 9, piano: primo, intestato a *** e ****, derivante da variazione del 14.04.2023, pratica n.LE0073002 in atti dal 17.04.2023-
Divisione e Ampliamento
Coerenze: nord mappale 923; sud via Pitagora; est mappale 925; ovest via Marconi.
- foglio 11 particella 926 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 110 mq,
- indirizzo catastale: via Pitagora, snc, piano: terra, intestato a ****



e ****, derivante da variazione del 14.04.2023, pratica n. LE0073002 in atti dal 17.04.2023.

Coerenze: a nord con mappale 926 (sub.6); a sud con via Pitagora; a est con mappale 926 (sub. 1); a ovest con via Marconi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Varie Chiese - Palazzo Ciardo - Località Marina di Gagliano del Capo.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,00 Km - Ferrovie Sud-Est	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in perizia è destinato a civile abitazione. Esso è posto al piano primo con accesso da scala esterna posta su spazio di pertinenza. L'immobile si compone di soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e un corridoio da cui si può raggiungere due camere da letto e il bagno. Di pertinenza è l'area urbana individuata catastalmente con il sub. 7. A proposito di quest'ultimo subalterno si segnala che esso risulta essere nella piena disponibilità del proprietario del sub. 1, così come dichiarato dallo stesso occupante e dal debitore esecutato, sig. ****, nel verbale delle operazioni peritali. Infatti in loco è presente un varco che mette in comunicazione il sub. 7 con il sub. 1. Tale varco necessita di essere chiuso con muratura per conferire al sub. de quo la piena autonomia dal sub. 1. Si



segnala, inoltre, che tra le proprietà ****(debitori eseguiti) e il sub. 1 non è materializzato, sul posto, il confine reale per come rilevabile dagli atti catastali. Peraltro tale confine risulterebbe di difficile attuazione atteso il mancato rispetto delle distanze dai confini di proprietà sia in termini di codice civile che regolamento edilizio comunale. Sempre con riferimento al sub. 7 si rileva che la volumetria da esso esprimibile, in relazione ai parametri urbanistici richiamati nella sezione "Situazione Urbanistica", è stata in gran parte impegnata per la costruzione degli immobili che insistono sull'originaria particella 926 del foglio 11, da cui esso è scaturito a seguito di frazionamento di unità immobiliari. Infatti, come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gagliano del Capo (Le), la volumetria residua, peraltro da ripartire anche con le altre costruzioni insistenti sulla particella 926, è di fatto irrealizzabile a causa del rispetto delle distanze dai confini prescritte dallo strumento urbanistico vigente. La struttura portante del cespite in oggetto è in muratura, in conci di pietra locale, e solai piani in latero-cemento. Le opere di finitura presenti riflettono l'epoca di costruzione (primi anni ottanta) e di completamento (primi anni novanta). La dotazione impiantistica è quella minimale per una conduzione dell'immobile pertinente alla sua destinazione d'uso. Si segnala l'assenza di un impianto di climatizzazione invernale. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a doppia anta realizzati in alluminio con vetro doppio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattoni in graniglia di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in mattoni in cemento con graniglia di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : autonoma sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : autonoma la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : autonomo con alimentazione in cisterna , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: conforme in parte. necessita di verifica l'allaccio alla cisterna della tubazione di adduzione idrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non conforme. necessita di verifiche poichè all'atto del sopralluogo risultava non funzionante	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	96,00	x	100 %	=	96,00
scoperto di pertinenza	29,00	x	10 %	=	2,90
area urbana (sub. 7)	110,00	x	20 %	=	22,00
Totale:	235,00				120,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "piu attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi piu importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poichè le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI. in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;



- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:
 - . in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);
 - . in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;
 - . in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Gagliano del Capo (Le); fascia/zona: Periferica/Nuova Espansione; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2023, variano in un range pari a min €/mq 385,00 a max €/mq 470,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile de quo, rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori unitari estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nelle stime consente al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: 100%;0%;0%;0%;0%;0%;-5%. La loro somma algebrica determina un coefficiente correttivo di merito pari all'95%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto tra il range di valori proposti. Nel caso specifico si è ritenuto corretto assumere nei calcoli estimativi il valore unitario di mercato massimo pari a €/mq 470,00, anche in relazione alla vicinanza del comune di Gagliano del Capo al Mar Adriatico che, opportunamente corretto, diviene pari a €/mq 446,00, ir cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,90	x	446,00	=	53.921,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 53.921,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 53.921,40

BENI IN GAGLIANO DEL CAPO VIA GUGLIELMO MARCONI 9



GARAGE E DEPOSITI VARI

DI CUI AL PUNTO B

garage e depositi vari a GAGLIANO DEL CAPO via Guglielmo Marconi 9, della superficie commerciale di **65,80** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (***) 500/1000 di
- piena proprietà (**)

Il cespite in perizia è utilizzato ad uso abitativo pur non avendo l'altezza interna tale da consentirli un regolare uso residenziale. Attualmente si compone di n. 3 vani, un w.c. e un ripostiglio. Si precisa che all'origine la sua destinazione d'uso era quella di garage (vedasi elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 33/1991). L'accesso al piano terra avviene da via G. Marconi attraversando uno breve spazio esterno di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 926 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 4 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via G. Marconi, 7, piano: terra, intestato a *****, derivante da variazione del 14.04.2023, pratica n.LE0073002 in atti dal 17.04.2023-Divisione e Ampliamento

Coerenze: nord mappale 923; sud via Pitagora; est mappale 925; ovest via Marconi.

Si evidenzia che, pur essendo il cespite staggito catastalmente classificato come abitazione di tipo economico, dalle risultanze del rilievo eseguito nel corso delle operazioni peritali è risultata un'altezza interna h= 2,25 mt. Tale valore non consentirebbe l'uso abitativo dell'immobile essendo prevista dai regolamenti d'igiene un'altezza minima di 2,70 mt.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2022.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Varie Chiese - Palazzo Ciardo - Località Marina di Gagliano del Capo.

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

ospedale

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

verde attrezzato

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,00 Km - Ferrovie Sud-Est

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in perizia è utilizzato ad uso abitativo pur non avendo l'altezza interna tale da consentirli l'uso residenziale. Attualmente si compone di n. 3 vani, un w.c. e un ripostiglio. Si precisa che all'origine la sua destinazione d'uso era quella di garage (vedasi elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 33/1991). L'accesso al piano terra avviene da via G. Marconi attraversando un breve spazio esterno di pertinenza. La struttura portante del cespite in oggetto è in muratura, in conci di pietra locale, e solai piani in latero-cemento. Le opere di finitura presenti risultano di recente realizzazione e coerenti con l'utilizzo residenziale che si è voluto conferire all'immobile. Si segnala la mancanza degli infissi interni. La dotazione impiantistica presente è non sufficiente affinché si possa consentire una conduzione dell'immobile pertinente alla destinazione d'uso residenziale attuale. L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta/vasistas realizzati in pvc con vetro doppio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in w.c. realizzato in ceramica

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: autonoma sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

nella media 

fognatura: autonoma la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

nella media 

idrico: autonomo con alimentazione in cisterna , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione interna conformità: conforme in parte. necessita di verifica l'allaccio alla cisterna della tubazione di adduzione idrica

nella media 

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali deposito	56,00	x	50 %	=	28,00
scoperto di pertinenza	18,00	x	10 %	=	1,80
garage	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	110,00				65,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "piu attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi piu importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poichè le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);

laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;



le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;

per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);

in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;

in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Gagliano del Capo (Le); fascia/zona: Periferica/Nuova Espansione; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2023, variano in un range pari a min €/mq 385,00 a max €/mq 470,00. Tali valori sarebbero quelli da utilizzare per la valutazione dei locali "deposito" mentre per la parte destinata a "garage" i valori O.M.I. variano in un range pari a min €/mq 310 e max €/mq 345. I predetti valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile de quo, rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori unitari estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nelle stime consente al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>.

Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso che ci occupa ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: 100%;0%;0%;0%;0%;0%;-5%. La loro somma algebrica determina un coefficiente correttivo di merito pari all'95%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto tra i range di quelli proposti. Nel caso in esame, per la valutazione dei locali deposito e del garage si è ritenuto corretto assumere nei calcoli estimativi un valore unitario di mercato unico, pari a €/mq 377,00, in cifra tonda, scaturito dal calcolo della media dei due distinti valori medi, che opportunamente corretto diviene pari a €/mq 358,00, in cifra tonda. La scelta dei valori unitari di mercato è condizionata dalla breve distanza chilometrica del comune di Gagliano del Capo al Mar Adriatico,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,80 x 358,00 = **23.556,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di rimozione e smaltimento di apparecchi sanitari	-391,72



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.164,68
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.164,68

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Gagliano del Capo (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gagliano del Capo, agenzie: Gagliano del Capo e Tricase, osservatori del mercato immobiliare Gagliano del Capo, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Gagliano del Capo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,90	0,00	53.921,40	53.921,40
B	garage e depositi vari	65,80	0,00	23.164,68	23.164,68
				77.086,08 €	77.086,08 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------



lavori edili per la chiusura del varco che mette in comunicazione il sub. 7 con il sub. 1 (stima a corpo)	-200,00
	200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.332,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.554,08**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 10.583,11**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.970,00**

data 19/10/2024

il tecnico incaricato
Donato FARI'

