

## **PERIZIA DI STIMA**

**Oggetto:** STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DUE FABBRICATI  
SITI IN GALATONE ALLA VIA L. ARIOSTO

**Richiedente:** Avv. Sandra Castelluzzo

**Tecnico incaricato:** Arch. Ferriero Cosimo  
*iscritto all'albo degli architetti della provincia di Lecce al n.1788*

Firmato digitalmente da:  
FERRIERO COSIMO  
Data: 15/11/2022 19:00:53

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Il sottoscritto Arch. Ferriero Cosimo, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Lecce al n.1788, ad evasione dell'incarico ricevuto dall' Avv. Sandra Castelluzzo in qualità di O.C.C., procede alla stima di due distinti fabbricati siti in Galatone alla Via L. Ariosto piano terra avente destinazione a civile abitazione e garage censiti rispettivamente nel N.C.E.U. al fgl. 25 ptc. 1938 sub.2 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 183,60 e fgl.25 ptc. 1557 (graffato con ptc.1607 sub 1) categoria C/6 classe 3 consistenza mq 37 rendita € 68,79.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI:**

- **LOTTO 1: Civile abitazione** priva di lastricato solare avente una superficie lorda di circa mq 73.20 oltre piccolo scoperto retrostante, è composta da un ambiente ingresso di mq 13.61, disimpegno mq 6.36, lavanderia mq 2.00, bagno mq 6.80, soggiorno mq 13.69, tinello mq 12.35 e piccolo pozzo luce retrostante di mq 5.12 oltre ad un ammezzato realizzato al di sopra dei locali ingresso/disimpegno/ripostiglio/bagno, il quale ospita la zona notte composta da n. 2 vani letto, disimpegno oltre piccola scala di servizio, con superficie di rispettivamente di mq 13,69, mq 10,42 e mq 5,06, il tutto discretamente illuminato ed areato. Essendo stata di recente oggetto di ristrutturazione, l'abitazione presenta finiture gradevoli, ovvero, i locali servizi rivestiti in ceramica bi-cottura di colore tenue e dotati di sanitari e arredi di buona fattura, pavimentazione in gres a due formati, le murature e le volte si presentano in buono stato di conservazione prive di lesioni e di umidità, le porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio dotati di relative persiane. L'impianto termico è composto da una caldaia e relativi caloriferi in alluminio, il tutto alimentato per mezzo di allaccio alla rete del metano, Il rifornimento idrico è garantito per mezzo di allaccio alla rete AQP.

- **LOTTO 2: Locale garage** a piano terra di forma rettangolare posto di fronte all'abitazione avente una superficie lorda di 44.40, mentre netta di mq 37.00. Il locale, privo dei lastricati solari perché occupati da altri fabbricati, si presenta sufficientemente illuminato ed areato nonostante sia presente solo ed unicamente un portone di accesso da L. Ariosto, oltre ad un ripostiglio sottoscala ed un piccolo pozzo luce. Le coperture sono costituite da volte a stella intonacate, la pavimentazione in massetto cementizio, pareti intonacate in discreto stato, privo di servizi igienici, impianto elettrico minimale.

Entrambi i beni oggetto di stima, godono di buoni fattori posizionali, difatti sono ubicati a poca distanza dal centro storico (anche non facendone parte) e pochi metri dalla importante Via Roma, Piazza San Sebastiano e Via XX Settembre. Nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali, fermate di mezzi pubblici, scuole e residenza Municipale.

### **3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

#### **LOTTO 1: Civile abitazione**





**- LOTTO 2: Locale garage**



#### **4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di proprietario giusto Atto del 24/04/1996 Pubblico ufficiale NOT. GLORIA Sede LECCE (LE) Repertorio n. 38004 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6802.1/1996 in atti dal 25/09/1996.

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 5.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

##### **5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

- 5.2.1. Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta al Reg. Gen. 19936 e Reg. Part. 3823, presentata al n. 73 del 25.05.2010, derivante da concessione di mutuo fondiario n. 51527440 del 24.05.2010 per notar De Nunzio, Rep. n. 5.877, Racc. n. 4.195.
- 5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Procedura da sovraindebitamento R.G. 6/2020 (già 3923/2018) – [REDACTED]
- 5.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

##### **5.3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

#### **6. CONFORMITA' URBANISTICA:**

Dal punto di vista urbanistico il PR.G. attualmente vigente nel Comune di Galatone (LE), approvato con delibera del C.C. n.646 del 20/12/1973, e approvato con delibera della G.C. n.1586 del 22/02/1982, classifica l'intera area in oggetto in B/1 con i.f.f. 5 mc/mq, Hmax: ml 11.00, r.c. 65%, distacco dagli edifici: ml 10.00 ovvero ml 0.00 per case continue, distacco dai confini: ml 5.00 ovvero ml 0.00 per case continue e distacco dall'asse stradale: in linea con gli edifici esistenti. Entrambe unità immobiliari, sono state realizzate in data antecedente al 1967 con la copertura dei vani realizzati a volta; successivamente è stata eseguita a cura del committente, una ristrutturazione all'abitazione descritta al lotto 1, con una nuova distribuzione dei vani esistenti, il tutto assentito con D.I.A. prot. n.2132 del 27 gennaio 2004. Durante l'esecuzione dei lavori, il proprietario ha eseguito alcune opere non assentite e non previste nella richiesta del titolo abilitativo, ovvero:

1) Modifiche di prospetto consistenti nell'aver invertito la porta con la finestra serventi i vani ingresso e soggiorno;

2) Realizzazione dell'ammezzato, ivi compresa la piccola scala interna di accesso, sopra meglio descritto.

Le opere di cui al punto n.1 sono pacificamente sanabili applicando quanto disposto dall'art. 36 del DPR 380/02, mentre la realizzazione dell'ammezzato non risulta regolarizzabile in quanto contrasta con quanto disposto dall'art.74 del regolamento di igiene del Comune di Galatone, in quanto la proiezione del soppalco eccede 1/3 la superficie del locale sottostante e non risulta aperto e munito di balaustra. Pertanto, in virtù di quanto sopra rappresentato, la perizia di stima è stata redatta riportando nel calcolo del valore solo la superficie sviluppata a piano terra, regolarmente assentita, ed escludendo totalmente quelle realizzata a piano ammezzato in quanto abusivamente eseguita e non sanabile e quindi non commercializzabile. Inoltre, dalle indagini catastali si è evidenziato che la planimetria catastale depositata non è stata aggiornata e pertanto non riporta lo stato dei luoghi attuale.

## **7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:**

### **Criterio di stima utilizzato**

Nel caso in esame si applica un procedimento di stima sintetico. E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Galatone e delle zone limitrofe. L'indagine di mercato ha consentito di accertare contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto. Effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che i valori registrati nella banca dati delle quotazioni immobiliari con riferimento all'anno 2022 - Semestre 1 nel

Comune di Galatone (LE), nella **Fascia/zona:** Semicentrale/SEMICENTRALE, CITTA' CONSOLIDATA, **Destinazione:** Residenziale, come di seguito indicati:

Tipologia: Abitazioni civili (lotto 1)

- stato di conservazione: normale;
- valore di mercato: min. €/mq 360,00;
- valore di mercato: max. €/mq 540,00;

Tipologia: Autorimesse (lotto 2)

- stato di conservazione: normale;
- valore di mercato: min. €/mq 325,00;
- valore di mercato: max. €/mq 370,00;

siano valori congrui per la stima in oggetto. Pertanto in funzione della posizione e dello stato di conservazione generale del fabbricato, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 540,00 per la stima del lotto 1 (abitazione), e si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 325 per il lotto 2 (locale garage).

In conclusione si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili come quello in valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto.

**Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di Lecce; Prezzi degli immobili in Galatone e situazione mercato immobiliare.

**CALCOLO SUPERFICIE LORDA LOTTO 1:**

- Abitazione: mq lordi 73,20
- Pozzo luce: mq 5,12 x 75% = mq 3,84

**Superficie lorda totale: mq 77,04**

**TABELLA SUPERFICI LORDE**

TIPO LOCALE	Abitazione Lotto 1	Garage Lotto 2
SUPERFICI	77,04 mq	44,40 mq

**Abitazione Lotto 1 = 77,04 mq x 540 €/mq = € 41.601,60**

**Garage Lotto 2 = 44,40 mq x 325 €/mq = € 14.430,00**

**TOTALE= € 56.031,60**

Il valore risultante dalle valutazioni fatte viene ridotto di € 4.500,00 comprensivo di spese di sanatoria e spese di demolizione delle opere non sanabili, così calcolato:

**Costi di regolarizzazione:**

- S.C.I.A in sanatoria: € 900,00
  - Sanzione amministrativa + diritti di segreteria : € 600,00
- TOTALE : € 1.500,00**

**Costi di demolizione delle opere non sanabili (compreso smaltimento) : € 3.000,00**

VALORE FINALE = € 56.031,60 – 4.500,00 € = **51.531,60 €**

**8. CONCLUSIONI:**

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 04/11/2022, è di Euro 51.531,60 €.

Carmiano, li 04/11/2022

Il tecnico

Arch. COSIMO FERRIERO

Firmato digitalmente da:  
FERRIERO COSIMO  
Data: 15/11/2022 19:00:54