



**TRIBUNALE DI LECCE**

**Sezione Commerciale**

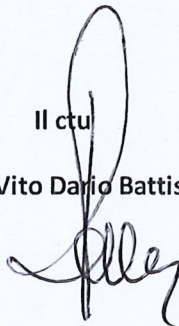
Esecuzione forzata immobiliare promossa da  contro 

 e  -n.261/2022 R.G.T.

**RELAZIONE DI STIMA**

Il ctu

dr.ing.Vito Dario Battista



# TRIBUNALE DI LECCE

## Sezione Commerciale

Esecuzione forzata immobiliare promossa da E [REDACTED] el  
[REDACTED] n.261/2022 R.G.T.

### RELAZIONE DI STIMA

#### PREMESSE

Il sig. Giudice del Tribunale di Lecce delegato all'esecuzione immobiliare con proprio decreto del 18 settembre 2022 ha nominato lo scrivente ing. Vito Dario Battista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n.656 con studio professionale in Lecce alla piazza L. Ariosto n.9, esperto per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione forzata come da atto di pignoramento [REDACTED]

Ad accettazione dell'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito presso gli uffici di cancelleria del Tribunale di Lecce-sez. Commerciale in data 10.10.2022.

#### IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE FORZATA

Dagli atti di pignoramento risulta interessato il seguente immobile:

1-abitazione sita in Casarano alla via Adda, piano 1°, vani 5,5, catg. A/3, cl.3, mq.134, contraddistinta in N.C.E.U. al foglio 27, particella 1611, subalterno 4.

## **OPERAZIONI PERITALI**

### **1-METODO DI STIMA**

Oggetto della stima e' quello di attribuire il piu' probabile valore di mercato agli immobili pignorati.

Per far questo sono stati utilizzati n.3 metodi di stima: quello comparativo; quello che fa riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio(OMI) e, infine, il metodo reddituale.

Il valore a mq cercato sara' dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i vari metodi di calcolo che si vanno a descrivere.

#### Il metodo comparativo

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe a quelli pignorati ed oggetto della presente relazione di stima, nella zona della provincia di Lecce e, in particolare, nei Comuni ove sono ubicati detti immobili, si è potuto riscontrare un insieme di valori in base ai quali e' stato possibile attribuire, per analogia, quello piu' probabile per le unita' oggetto di stima.

Detta indagine condotta presso studi notarili nonche' presso l'Archivio Notarile di Lecce, e' stata arricchita da notizie assunte presso l' U.T. Comunale, agenzie immobiliari e studi tecnici operanti sul territorio oggetto di indagine.

I valori ottenuti sono stati quindi opportunamente corretti, con impiego di coefficienti appositi, per tener conto di alcune peculiarita' proprie degli immobili interessati che li differenziano rispetto alla media dei casi analizzati.

#### Metodo riferito ai valori offerti dall'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio fornisce, per ogni Comune del territorio nazionale, un range di valori (min.-max) relativi alle compravendite avvenute in una determinata zona del Comune interessato facendo riferimento a fabbricati di condizione e manutenzione normale.

Ovviamente detti valori sono da correggere nel caso in cui l'immobile non si trovi in uno stato normale sia di conservazione che di manutenzione, bensì e' da considerarsi scadente o di pregio.

In particolare si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere; hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della

superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi ( se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'impiego .

### Metodo reddituale

E' il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi , metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà , da cui vengono detratte le spese di parte padronale , ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione .

Per la determinazione della valutazione con detto metodo , bisogna tenere presenti alcuni fattori , che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato .

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Il grado di conservazione
- Il costo base a mq.
- La tipologia catastale
- La classe demografica del Comune

Il valore  $V_m$  (valore di mercato) si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il :

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

## DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito netto annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Per il calcolo di Rlt si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona interessata, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

## DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0.065 calcolato con la formula  $r = \frac{\sum Bf}{\sum V}$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

## VALORE DI MERCATO

La stima dell'immobile si otterra' moltiplicando il valore medio ottenuto con i tre metodi di calcolo sopra descritti, per la superficie commerciale dell'immobile.

## SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata considerando la consistenza delle parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e delle indicazioni OMI.

In particolare si considererà la superficie lorda dell'immobile nonché quella delle pertinenze che andrà omogeneizzata a quella dell'immobile principale mediante applicazione di coefficienti di riduzione.

I muri interni ed esterni saranno computati per intero fino allo spessore di 50 cm, quelli in comunione con altrui proprietà al 50%, non va considerata la superficie dei vani con altezza utile inferiore a 1,50m, le scale interne si calcoleranno per la loro proiezione orizzontale e per una sola volta.

## 2-FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di **lotto unico** costituito da appartamento per civile abitazione a piano primo con accesso indipendente dal civico 14 di via Adda in Casarano, comprendente ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n.2 camere da letto, bagno; completano l'immobile balconi su via Adda e terrazzini a livello sul retro prospetto.

### 2a-DATI CATASTALI

Dalla visura del 16.12.2022, che si allega, risultano i seguenti dati:

Comune di Casarano(B936)

Foglio 27-particella 1611 subalterno 4

Classamento:

Rendita € 284,05

Categoria A/3(abitazione di tipo economico),classe 3,consistenza 5,5 vani

Indirizzo:via Adda Piano 1.

Dati di superficie:Totale 134 mq-totale escluse aree scoperte :125 mq

Totale intestati :2



**2b-PROPRIETA'**



### **2c-ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita a rogito notaio

### **2d- Ubicazione-Inquadramento urbanistico**

L'immobile fa parte di un fabbricato a n.2 piani fuori-terra per civili abitazioni sito in via Adda con accesso indipendente dal civico 14.

Nel PRG del Comune di Casarano detto immobile rientra nella zona omogenea B.3 di riqualificazione edilizia.

### **2e- Vincoli urbanistici**

L'immobile non e' gravato da vincoli

### **2f- Contesto urbano**

Zona semi-centrale facente parte del quadrante sud dell'abitato di Casarano a carattere prevalentemente residenziale.

### **2g- Descrizione immobile**

Appartamento a piano primo comprendente:

ingresso ,soggiorno,cucina abitabile,n.2 camere da letto,bagno,balconi e terrazzini a livello.



Si presenta con pianta rettangolare con fronte su via Adda di circa 10,35 m. Un corridoio centrale, che funge da distributore di flussi, disimpegna i vari ambienti e mette in comunicazione l'ingresso da via Adda con la zona retrostante caratterizzata da n.2 terrazzini a livello.

Uno dei due terrazzini retrostanti è stato adibito a ripostiglio a servizio della cucina con copertura precaria in lamiera e chiusura perimetrale con infissi in alluminio.

L'ingresso al piano è consentito da una scala esterna a sviluppo semicircolare alla quale si accede dal cancello di ingresso posto al civico 14 di via Adda.

L'immobile è in aderenza sul lato sinistro con altrui proprietà, mentre risulta libero sui restanti tre lati.

Ha copertura piana a solaio con altezza netta interna di 3,00 m.

Risulta realizzato alla fine degli anni '70 in sopraelevazione dell'esistente piano terra.

#### Finiture:

Pareti intonacate a civile e tinteggiate

Pavimento e battiscopa in ceramica monocottura

Rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica monocottura

Infissi esterni in legno con specchiature " all'inglese" completi di tapparelle avvolgibili in pvc

Porte interne del tipo tamburrato impiallacciato con finitura legno

Rivestimento della scala esterna in granito

Ringhiere dei balconi e della scala esterna in profilati di alluminio

#### Impianti:

l'immobile in questione risulta dotato di impianto elettrico, idrico/fognante allacciati alle pubbliche utenze. Per quanto concerne l'impianto termico risulta realizzata la rete a pavimento ed installati i radiatori, manca la caldaia. L'immobile non è servito dalla rete urbana del gas metano.

## 2h-Confini

Confina con via Adda,



## 2i-Vie di accesso

L'immobile e' ubicato a piano primo ed e' accessibile grazie ad una scala semicircolare esterna avente pedata irregolare di forma trapezia che la rende particolarmente insidiosa per gli utilizzatori. Non risultano abbattute le barriere architettoniche per consentire il facile accesso ai portatori di handicap.

## 2l-Aerazione-Illuminazione

L'immobile prende aria e luce direttamente da spazio scoperto circostante, attraverso gli infissi di finestre e porte-finestre

## 2m-Superfici

|                          |    |        |  |  |  |
|--------------------------|----|--------|--|--|--|
| Superficie utile         | mq | 99,53  |  |  |  |
| Superficie coperta lorda | mq | 121,65 |  |  |  |
| Superficie cop.catastale | mq | 125,00 |  |  |  |
| Superficie commerciale   | mq | 131,95 |  |  |  |
|                          |    |        |  |  |  |

## **2n-Altezze**

Altezza netta interna 3,00 m

## **2o-Anno di costruzione**

Fine anni '70

## **2p-Concessioni di costruzione**

Per la realizzazione del 1° piano fu rilasciata concessione edilizia n.410/78

Successivo PdC n.29/2010 per sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001, che però non ha avuto seguito in quanto non furono attuate le misure previste per regolarizzare l'immobile secondo quanto autorizzato con precedente concessione n.410/78

## **2q- Conformità alle norme edilizie e urbanistiche**

Per regolarizzare la realizzazione di alcune volumetrie abusive venne presentata dagli allora proprietari domanda di PdC per sanatoria ai sensi dell'art.36-DPR 380/2001

Venne concesso il PdC n.29/2010 con il quale si veniva a regolarizzare l'immobile riportandolo allo stato autorizzato con precedente concessione n.410/78, prevedendo l'eliminazione di volumetrie abusive e il rifacimento della scala esterna secondo la tipologia prevista nel 1978.

Le previsioni di cui al suddetto PdC non furono mai attuate pertanto, allo stato attuale, l'immobile presenta degli abusi (evidenziati nell'allegata planimetria) e, in particolare:

-abusivo ampliamento del vano soggiorno

- chiusura della veranda sul retro per realizzare un ripostiglio
- ampliamento(prolungamento)del corridoio sul retro con eliminazione del previsto bagno
- realizzazione di un bagno in aderenza alla camera da letto
- cambio di destinazione d'uso di alcuni degli ambienti

Per regolarizzare quanto sopra evidenziato necessita presentare richiesta di PdC in sanatoria in quanto risulta possibile realizzare ulteriore volumetria sul lotto di terreno su cui sorge la palazzina.

Il lotto ha superficie di 312 mq

Essendo zona B.3 si ha un lff pari a 4 mc/mq

Il volume complessivo realizzabile e' pari a  $312 \times 4 = 1248,00$  mc

Il volume realizzato complessivamente e' pari a 900,83 mc

Volume ancora disponibile..... 347,17 mc

## **2r- Conformita'catastale**

La planimetria catastale e' conforme allo stato attuale dell'immobile ma non e' allineata con quanto autorizzato con concessione n. 410/1978 rilasciata dal comune di Casarano

## **2s- Certificazioni(APE-46/90-ecc.)**

Non sono state fornite

## **2t- Utilizzatori**

L'immobile non risulta abitato

**-Fattori valutativi**

| a                | MANUTENTIVO |         |          | note   |
|------------------|-------------|---------|----------|--|
|                  | ottimo      | normale | scadente |  |
| Riv.esterno      |             | x       |          |  |
| Intonaci-pitture |             | x       |          | Macchie di umidità sulla parete esterna - lato dx del vano letto |
| pavimenti        |             | x       |          |  |
| Infissi interni  |             | x       |          |  |
| Infissi esterni  |             | x       |          |  |
| impianti         |             | x       |          |  |
| apparecchiature  |             | x       |          |  |

| b         | IMPIANTI |         |           | note             |
|-----------|----------|---------|-----------|------------------|
|           | elevato  | normale | economico |                  |
| elettrico |          | x       |           |                  |
| idrico    |          | x       |           |                  |
| fognante  |          | x       |           |                  |
| termico   |          | x       |           | Manca la caldaia |
| gas       |          | -----   |           |                  |
| ascensore |          | -----   |           |                  |
| autoclave |          | -----   |           |                  |
| allarme   |          | -----   |           |                  |

| c            | FINITURE |         |            | note |
|--------------|----------|---------|------------|------|
|              | pregio   | normali | economiche |      |
| pavimenti    |          | x       |            |      |
| rivestimenti |          | x       |            |      |
| Infissi      |          | x       |            |      |
| decorazioni  |          | -----   |            |      |
|              |          |         |            |      |

| d             | UBICAZIONALI |         |        | note |
|---------------|--------------|---------|--------|------|
|               | elevato      | normale | scarsa |      |
| Panoramicitá' |              | x       |        |      |
| Luminositá'   |              | x       |        |      |
| Affaccio      |              | x       |        |      |

#### **-ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Non risultano abbattute le barriere architettoniche per favorire l'accesso al 1° p.da parte di portatori di handicap.

#### **-NORME DI SICUREZZA ANTINCENDIO**

L'immobile non rientra tra quelli per cui necessita il rilascio del CPI

#### **-FATTORI POSIZIONALI**

-tipo quartiere: semi-centrale residenziale –assenza di attivita'commerciali nella via

-verde:scarso

#### **-URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

la zona e'servita dalle reti urbane idriche,fognanti,elettriche,telefoniche e del gas.

#### **-FATTORI DI PREGIO ARCHITETTONICO**

Non vi sono fattori di pregio architettonico

## **-GRAVAMI**

Vedi allegata certificazione notarile ventennale

## **- Calcolo superficie commerciale**

La superficie commerciale viene determinata considerando la consistenza delle parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e delle indicazioni OMI e risulta essere quella della seguente tabella

| <i>: Destinazione</i>               | <i>Superficie lorda</i> | <i>Coefficiente di omogeneizzazione</i> | <i>superficie commerciale</i> |
|-------------------------------------|-------------------------|---|-------------------------------|
| <i>appartamento</i>                 | .....121,65 .....       | 1,00                                    | 121,65                        |
| <i>balconi e terrazzi a livello</i> | 34,35                   | 0,30                                    | 10,30                         |
|                                     |                         |   | <b>131,95 mq</b>              |
|                                     |                         | <b>TOTALE</b>                           | .....                         |

## **-RILIEVO PLANIMETRICO-FOTOGRAFICO**

Si rimanda agli allegati

## **-STIMA**

Sono stati utilizzati n.3 metodi:Comparativo;Reddittuale;Valutazione dell'O.M.I.

Il valore medio risultante e' pari a 785,00€/mq

Il valore dell'immobile sara'pertanto pari al prodotto della superficie commerciale per il valore unitario:

-mq 131,95x785,00 = 103.580,75€

A dedurre il costo per :

-rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria con relativi oneri concessori

-spese tecniche per progettazione e D.L.

-ripristino delle pareti ammalorate

-smontaggio e trasporto a rifiuto delle opere realizzate abusivamente sul terrazzino della cucina

Complessivamente si stima una spesa pari a 14.500,00€

Restano al netto con arrotondamento per difetto **89.000,00€**

| Lotto unico | Superficie commerciale | Valore stimato |
|-------------|------------------------|----------------|
|             | 131,95mq               | 89.000,00 €    |