



## COMUNE DI ALEZIO (LE)

Via S. Pancrazio - Tel. 0833/ 281020 - Fax 0833/ 282340

lavoripubblici@comune.alezio.le.it

C.F. 82001170750 - P.IVA 00601960750

---

Settore Tecnico - Servizio Lavori Pubblici

Alezio, 27 maggio 2014

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **IMMOBILI SITI IN ALEZIO ALLA VIA COSTA N. 12**

##### **Fg.1 p.la 137 sub. 1 e sub. 2**

Il sottoscritto arch. Massimo GUERRIERI, in qualità di Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Alezio, in esecuzione di quanto deliberato con atto giuntale n. 47 del 09.05.2014, redige la presente relazione di stima inerente i due immobili di proprietà comunale adibiti ad abitazione, siti in via Costa n. 12 e distinti in catasto al Fg. 1 part. 137 sub 1 e sub 2.

### **PARTIE A - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **A.1 - Notizie di carattere generale**

Gli immobili sono disposti al piano rialzato di un complesso edilizio sito in Alezio alla via Costa n. 12, compresa tra via Bachelet e via Giuseppe Garibaldi, realizzato negli anni '70 poi demolito e ricostruito completamente negli anni '80.

Il compendio immobiliare è situato a Nord-Ovest del Comune di Alezio in una zona residenziale urbanizzata sita in prossimità della stazione ferroviaria, del campo sportivo, oltre che di via Mariana Albina e del parco Don Tonino Bello, recentemente riqualificati a seguito del finanziamento P.I.R.P.

L'abitato di Alezio è situato in una posizione comoda, ad appena 5 km dall'importante centro turistico di Gallipoli, e collegato ottimamente ad altri importanti centri urbani tramite la SS n. 101 (Lecce - Gallipoli) e la SS n. 274 (Gallipoli - S. Maria di Leuca).

Il comune di Alezio è anche raggiungibile dalle S.P. n. 43 per Tuglie, S.P. n. 53 per Sannicola, S.P. n. 54 per Taviano e S.P. n. 282 per Gallipoli. Confina con i Comuni di: Tuglie e Sannicola a Nord; Parabita e Matino a Est; Taviano a Sud; Gallipoli a Ovest.

Inoltre, l'abitato di Alezio è servito da una stazione ferroviaria posta sulla linea delle Ferrovie Sud-Est.

I due alloggi sono stati acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune di Alezio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 30.10.1982, in forza della L.R. 24 aprile 1980, n. 33 "Programma

*quinquennale per l'acquisto di abitazioni da parte dei Comuni e per interventi di recupero edilizio da parte dei privati*", che mirava a soddisfare le necessità abitative dei cittadini meno abbienti che non riescono a trovare alloggio in fitto.

Gli alloggi sono intestati al Comune di Alezio (piena proprietà per la quota di 1000/1000) in forza di atto di vendita a firma notar Annibale Arnò in Tuglie, rep.n.11846, registrato a Gallipoli in data 13/05/1985 al n.599 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 29/05/1985 ai nn.17545/15590.

Con deliberazione di G.C. n. 47/2014, è stato dato atto d'indirizzo al Responsabile del Servizio LL.PP. per l'adozione di tutti gli adempimenti necessari per effettuare la stima dei due alloggi, al fine di procedere successivamente alla redazione dell'avviso d'asta, previo inserimento nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni* di cui alla Legge n. 133/2008 da allegare al redigendo bilancio di previsione 2014.

## **A.2 - Caratteristiche delle due unità immobiliari** (Pratiche edilizie, identificazione catastale e consistenza).

I due alloggi sono parte di un complesso edilizio che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno parzialmente interrato. Composto da quattro appartamenti, due al piano rialzato e due al piano primo, e dal piano seminterrato destinato a depositi e posti auto, è stato realizzato in seguito al rilascio di:

- Concessione Edilizia n. 22 del 16.01.1981 (Pratica edilizia n. 69/1980) per demolizione dei locali esistenti e nuova costruzione di n. 4 appartamenti con seminterrato;
- Concessione Edilizia n. 26 del 04.03.1982 (Pratica edilizia n. 24/1982) per variante interna e di prospetto.

La proprietaria del lotto, sig.ra Maria Laura Miggiano, con atto del 26/01/1981 registrato in Casarano il 21/01/1981 al n.639 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce a favore del Comune di Alezio il 27/01/1981 al nn.3347/2949, si è obbligata ed impegnata a vincolare all'asservimento del manufatto assentito tutta l'area (circa mq 575) che ha espresso la relativa volumetria (mc 1802,25) della costruzione da realizzare. Tale vincolo per l'asservimento non preclude al concessionario o suoi aventi causa di utilizzare l'eventuale altro volume che il lotto potrà esprimere in funzione degli indici planovolumetrici previsti dagli strumenti urbanistici in vigore all'atto della eventuale nuova istanza di concessione.

In data 09.03.1984 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

L'intero fabbricato insiste su due lati della particella quadrangolare n. 137 dell'estensione di circa 583 mq.

I muri di tamponamento esterni sono tinteggiatura con latte di calce. Gli infissi esterni sono in abete douglas.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da telaio in c.a. e muratura di tamponamento. Come specificato nella relazione tecnica di progetto, a firma dell'ing. Antonio Maselli, i solai sono del tipo con travetti prefabbricati precompressi.

L'intero immobile è regolarmente allacciato alla rete AQP per la fornitura di acqua potabile e per lo smaltimento dei reflui.

Attualmente gli immobili oggetto della presente stima risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Alezio (Le) come segue:

- 1) fg.1 p.IIIa 137 sub.1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita €. 213,81 - via Costa piano terra - titolarità/intestazione: Comune di Alezio;
- 2) fg.1 p.IIIa 137 sub.2 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 6,5 vani - rendita €. 231,63 - via Costa piano terra - titolarità/intestazione: Comune di Alezio.

L'edificio confina a Nord con via Costa, a Sud con proprietà Piccinno, ad Ovest con proprietà coniugi Caputo-Mercuri, a Est con proprietà Manta.



Estratto aerofotogrammetrico

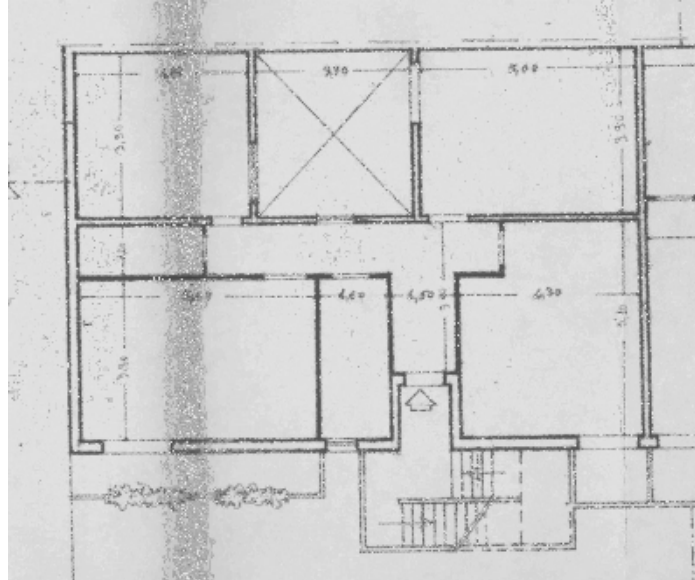


Estratto mappa catastale

#### Alloggio n. 1:

L'appartamento, censito al fg.1 p.lla137 sub.1, è composto da quattro vani, un bagno, un ripostiglio e un ingresso/disimpegno, e sviluppa complessivamente una superficie utile pari a mq 98.00 circa (e lorda pari a mq 114.70 circa), oltre a due balconi aventi superficie utile totale pari a mq 8.50 (e lorda pari a mq 9.70 circa) e di un pozzo luce di pertinenza esclusiva di superficie utile pari a mq 13.70 circa (e lorda pari a mq 14.80 circa).

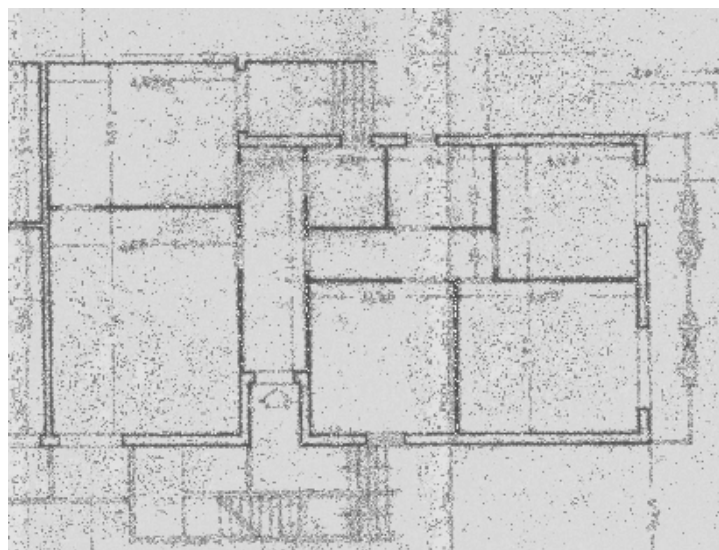
L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria, consistenti nella revisione ed adeguamento a norma degli impianti, nella completa tinteggiatura interna e nel ripristino di parte della pavimentazione interna.



Alloggio n. 2:

L'alloggio è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radianti.

L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria, consistenti nella revisione ed adeguamento a norma degli impianti e nella completa tinteggiatura interna.



### A.3 - Destinazione urbanistica.

La particella 137 ricade interamente nelle aree tipizzate come “Zona di completamento edilizio” (cfr. All.03) regolamentate dall'art. 7 delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. n.1143 del 08/08/2002 e, in via definitiva, con deliberazione della G.R. n. 180 del 11/03/2003 pubblicata sul B.U.R.P. n.41 del 16/04/2003 (All. 03).

Si riportano di seguito le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riportate nelle N.T.A. allegate al P.R.G.:

“Zona di completamento edilizio - B1” (art.7 N.T.A.) - *Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e per le quali ai sensi della circolare n. 344 dell'Assessorato all'Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. n.1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.*

*Tipi d'intervento edilizio possibile:*

- 1) sopraelevazioni;*
- 2) edilizia di sostituzione;*
- 3) nuove costruzioni.*

*Prescrizioni per interventi di tipo 1) - sopraelevazioni:*

- destinazioni di uso = abitazioni;*
- indice fabbricabilità fondiaria = 4 mc/mq;*
- superficie coperta della sopraelevazione max = 80% superficie coperta al P.T.;*
- numero piani ammessi = 1;*
- H max (in genere) = ml 8.00 e 5/4 larghezza sede stradale e degli spazi interposti, Nel caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza stradale di maggiore ampiezza ml 12,00.*
- indice copertura max = 80% del P.T. o 60% del lotto se P.T. non raggiunge tale %;*
- distacchi minimi da edifici e da confini = uguale a distacco P.T. e comunque min a ml 1.5 rispetto a linea di confine, a ml 3.0 in assoluto dall'edificio e a ml 5.0 dal confine interno di proprietà;*
- parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc di costruzione o monetizzazione ai sensi dell'art.5 della L. n.10 del 28/01/1977.*

*Prescrizioni per interventi di tipo 2) – edilizia di sostituzione:*

- destinazioni di uso = abitazioni, uffici pubblici, sedi di istituti di diritto pubblico di enti previdenziali, assistenziali ecc..., studi professionali, attività commerciali e laboratori artigianali e magazzini a P. Seminterrato o P. Interrato o P.T. con esclusione di attività rumorose o moleste per le abitazioni;*
- indice fabbricabilità fondiaria (in generale) = pari a 2 mc/mq o superiore purché non eccedano la densità fondiaria esistente.;*
- numero piani ammessi = compatibile con h max dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite nel regolamento edilizio;*
- H max = ml 10.00 e 5/4 larghezza sede stradale e degli spazi interposti. Nel caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'H max, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza per un massimo di 10;*
- indice copertura max = 70%;*
- distacchi minimi da edifici e da confini = se edificio non viene realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/3 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso, in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a ml 1.5, il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/1.5 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso, in ogni caso tale limite non*

*dovrà mai essere inferiore a ml 3.00;*

- distacchi minimi da fili stradali = Sindaco potrà imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica;*
- parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc di costruzione.*

*Prescrizioni per interventi di tipo 3) – nuove costruzioni:*

- destinazioni di uso = abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali, attività commerciali;*
- indice fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq;*
- numero piani ammessi = P.T. più P. superiore;*
- H max = ml 8.00 e 5/4 larghezza sede stradale e degli spazi interposti. Nel caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'H max, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza per un massimo di 10;*
- indice copertura max = 70%;*
- distacchi minimi da edifici e da confini = ammessa costruzione in aderenza e su confine, il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto  $H/2$  in cui H è l'altezza max dell'edificio, in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a ml 3.0, per gli edifici di altezza superiore ai ml 10.00 è sempre ammesso un distacco minimo di ml 1.5, il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale all'altezza H in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso, in ogni caso tale distacco non potrà mai essere inferiore a ml 6.00;*
- distacchi da fili stradali = Sindaco potrà imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica;*
- parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc di costruzione.*

Vincoli:

La particella in argomento ricade, parzialmente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e nei territori costruiti del PUTT/P della Regione Puglia, pertanto, l'area è disciplinata dalle norme di salvaguardia a seguito dell'adozione del PPTR, avvenuta con deliberazione di G.R. n. 1435 del 02.08.2013 pubblicata su BURP n. 108 del 06.08.2013.

## **PARTE B - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **B.1- Scopo della stima.**

Scopo della valutazione è l'attribuzione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili, descritti nei precedenti paragrafi, da porre a base di una procedura concorsuale di alienazione mediante asta pubblica.

### **B.2 - Analisi del mercato immobiliare.**

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto nel secondo semestre 2013 dall'Agenzia delle Entrate rileva, nella zona di riferimento, i seguenti intervalli di valori:

"abitazioni civili":	580 - 760 €/mq
"abitazioni di tipo economico":	450 - 580 €/mq
"autorimesse":	325 - 425 €/mq
"box":	310 - 390 €/mq
"posti auto scoperti":	90 - 130 €/mq
"ville e villini"	680 – 840 €/mq

### **B.3 - Descrizione del metodo di valutazione e stima.**

Sulla scorta di quanto riportato nei paragrafi precedenti, tra i criteri e le metodologie estimative messe a disposizione dall'Estimo per la valutazione degli immobili, si è scelto di utilizzare due metodi di stima:

- 1) procedimento comparativo diretto, in riferimento alla possibile alienazione dei beni ed al valore di mercato degli immobili;
- 2) procedimento comparativo indiretto, in riferimento alla edificazione dei beni ed al valore di costo degli immobili.

B.3.1 - Nel primo caso per l'ottenimento del valore di mercato dei beni oggetto di stima si è utilizzato il metodo "sintetico-comparativo" perché si ritiene idoneo alle diverse situazioni di contingenza. Si è, così, determinato il più probabile valore di mercato attuale dei cespiti sulla base del confronto con i prezzi, le offerte ed ogni altra informazione utile riguardanti compravendite immobiliari recenti di beni limitrofi simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed, in particolare, aventi la stessa destinazione d'uso, urbanistica e costruttiva, di cui se ne conosce con certezza il valore commerciale in una libera contrattazione di compravendita. In seguito ad indagini svolte presso gli operatori commerciali del settore immobiliare e alla luce delle precedenti considerazioni e degli studi effettuati, è congruo assegnare un valore base commerciale di 750,00 €/mq, opportunamente modificato in funzione dello stato di conservazione dei due immobili. Pertanto, si ritiene congruo assegnare alle unità immobiliari i seguenti valori commerciali complessivi:

cespite 01, fg.1 p.lla 137 sub. 1: euro 79'600,00

cespite 02, fg.1 p.lla 137 sub. 2: euro 99'900,00

B.3.2 - Nel secondo caso per l'ottenimento del valore di mercato dei beni oggetto di stima si è utilizzato il procedimento a valore di riproduzione deprezzato, in modo da considerare più incisivamente la vetustà e l'obsolescenza intervenute dal momento della reale formazione del bene sino ad oggi, periodo di riferimento della stima.

Nel costo di riproduzione deprezzato si considerano la somma dei costi (acquisto suolo e costi di costruzione) che si dovrebbero sostenere per la ricostruzione dell'opera a mezzo di un'impresa locale, diminuita di un'adeguata quantità tale da tener conto di fattori quali l'età del bene, usura dei materiali, ecc. , secondo la seguente espressione:

(a) valore di mercato dell'immobile = (b) valore di mercato del sedime su cui sorge il bene + (c) costo dell'opera - (d) detrazioni per vetustà ed eventuali opere manutenzione.

Valore dell'area di sedime (b): Elementi concreti di confronto hanno fornito un valido orientamento per la definizione del costo dell'area. Un terreno limitrofo avente le stesse caratteristiche urbanistiche e stessa consistenza è stato compravenduto nel marzo 2014 per un valore commerciale di 230,00 euro/mq (cfr. Atto di compravendita notar De Pascalis rep. 19.469 del 24.03.2014). Il valore di mercato del suolo relativo all'intero edificio è pertanto pari a:

$$575,00 \text{ mq} \times 230,00 \text{ euro/mq} = 132'250,00 \text{ euro}$$

Costo dell'opera (c): Consistono nei costi di costruzione e nei costi delle spese tecniche ed accessorie da sostenere per realizzare l'opera.

I costi di costruzione dei cespiti 01 e 02 sono stati determinati assumendo a base dei calcoli i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata aggiornati e ridefiniti con delibera della Giunta Regionale n.766 del 23/03/2010, pubblicata su B.U.R.P. n.64 del 12/04/2010.

In particolare, nel caso di nuova costruzione, ai sensi della deliberazione di G.R. n.2268 del n. 26/11/2008, si è ottenuto il costo totale dell'intervento di nuova costruzione (C.T.N.) sommando al costo di realizzazione tecnica dell'intervento (C.R.N.) le maggiorazioni pertinenti relative agli oneri complementari.

C.T.N. (costo unitario) = C.R.N. + oneri complementari (art.1 comma 4) = 1'215,00 euro/mq circa

Considerando il costo di costruzione in euro per metro quadro di superficie costruita così determinato si ottiene il costo delle opere da realizzarsi per la costruzione degli immobili, moltiplicando il C.T.N. per la superficie ragguagliata dei due alloggi (Sc).

Ai sensi dell'art.6 comma d della delibera della Giunta Regionale del 23/03/2010 n.766, la Sc per gli interventi di nuova costruzione scaturisce dalla superficie abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della eventuale superficie dei parcheggi. Pertanto, si ottengono i seguenti valori

cespite 01, fg.1 p.lla 137 sub. 1: euro 135'500,00

cespite 02, fg.1 p.lla 137 sub. 2: euro 141'500,00

Detrazioni per vetustà e recupero degli immobili (d):

In merito al recupero della funzionalità dell'alloggio sub.1 risulta opportuno, prudenzialmente, apportare al costo di costruzione del nuovo dell'immobile, una diminuzione pari al 25% del valore complessivo.

Per quel che concerne l'appartamento sub.2, valutate le migliori condizioni, si potrà apportare al costo di costruzione del nuovo dell'immobile una diminuzione pari al 20% del valore complessivo.

Pertanto, il valore di riproduzione deprezzato dei due immobili sarà quindi pari rispettivamente a:

cespite 01, fg.1 p.lla 137 sub. 1: euro 101'600,00, da arrotondare ad €. 100'000,00

cespite 02, fg.1 p.lla 137 sub. 2: euro 113'200,00, da arrotondare ad €. 112'500,00

#### **B.4 - Conclusioni.**

Il valore di mercato e quello di costo, perlopiù differenti in particolari momenti, tendono ad avvicinarsi nei



periodi di forte congiuntura del mercato, mentre tendono ad allontanarsi nei periodi di forte vivacità della domanda e quindi di espansione del mercato, come quello attuale.

In conclusione, il più probabile valore attuale di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, tenendo conto delle informazioni di cui si dispone e sulla base delle considerazioni e dei conteggi esposti precedentemente, si ritiene pari, in cifra tonda, a

- **per il cespite n. 01, fg.1 p.lla 137 sub. 1: euro 85'000,00;**
- **per il cespite n. 02, fg.1 p.lla 137 sub. 2: euro 100'000,00.**

I valori così determinati sono da intendersi nel senso del più probabile valore di mercato attuale degli immobili stimati, intesi liberi da pesi e vincoli comunque pregiudizievoli, mentre il "prezzo" di ciascun bene risulterà dagli esiti della procedura aperta, intesa come punto d'incontro tra domanda ed offerta.

il Responsabile del Servizio LL.PP.  
Arch. Massimo Guerrieri

#### **ALLEGATI**

All.01 – Stralcio aerofotogrammetria.

All.02 – Estratto mappa catastale.

All.03 – Visure catastali aggiornate.

All.04 – Stralcio P.R.G. Comune di Alezio.

All.05 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

All.06 – Rilievo fotografico.