

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Fallimentare

Consulenza Tecnica di Ufficio

- Stima del compendio immobiliare di proprietà della Curatela -

-

Fallimento

IN LIQUIDAZIONE"

RF N. 37/2021

Giudice Delegato - Cons. Dott. Giancarlo Maggiore

Curatore - Prof. Dott. Francesco Campobasso



Prof. Ing. Gennaro Ranieri

Sommario

PREMESSA.....	4
1. IL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	5
2. PALAZZINA IN LECCE AL VIALE GRASSI N. 132/134.....	6
2.1. Descrizione.....	6
2.2. Dati catastali.....	12
2.3. Situazione urbanistica.....	12
2.4. Locazione.....	12
2.5. Visure ipocatastali.....	12
2.6. Stima.....	13
2.7. Immobili simili presenti sul mercato.....	13
2.8. Calcolo dei valori unitari omogenei.....	15
2.9. La stima.....	16
3. EDIFICIO ARTIGIANALE IN MAGLIE ALLA VIA FRATELLI PICCINNO 55/57.....	17
3.1. Descrizione.....	17
3.2. Situazione urbanistica.....	24
3.3. Dati catastali.....	24
3.4. Locazione.....	24
3.5. Visure ipocatastali.....	24
3.6. Stima.....	25
3.7. Immobili simili presenti sul mercato.....	25
3.8. Calcolo dei valori unitari omogenei.....	27
3.9. La stima.....	27
4. ABITAZIONE A LECCE IN VIA DUCA DEGLI ABBRUZZI N.91.....	29
4.1. Descrizione.....	29
1.1 Dati catastali.....	40
1.2 Situazione urbanistica.....	40
1.3 Locazione.....	40
1.4 Dati ipocatastali.....	40
4.2. Stima.....	40
4.3. Immobili simili presenti sul mercato.....	41
4.4. Calcolo dei valori unitari omogenei.....	43
4.5. La stima.....	44

5.	I LOTTI DI VENDITA	44
5.1.	I Lotto 1: Palazzina in Lecce al viale G. Grassi n. 134	44
5.2.	I Lotto 2: Opificio in Maglie alla via F.lli Piccinno n. 55.....	45
5.3.	I Lotto 3: Abitazione d'epoca indipendente in Lecce alla via Duca degli Abruzzi 91	45

PREMESSA

Il 03.05.2022 l'ill.mo sig. Giudice delegato al fallimento n. 37/2021 del Tribunale di Lecce, dott. Giancarlo Maggiore, su istanza del curatore, prof. dott. Francesco Campobasso, ha affidato al sottoscritto l'incarico di redigere la presente perizia estimativa dei seguenti beni:

- Abitazione in Lecce alla via Palmieri n. 67 p.1, in Catasto fabbricati al foglio 259, p.la 655, sub. 31, Cat. A/3, sup. cat. mq 191 + mq 183 aree scoperte;
- Abitazione in Lecce alla via Palmieri n. 67 p.2, in Catasto fabbricati al foglio 259, p.la 655, sub. 30, Cat. A/2, sup. cat. mq 112 + mq 100 aree scoperte;
- Ufficio in Lecce al viale G. Grassi n. 134, in Catasto al foglio 238, p.la 874, sub. 1 (cat. A/10) e sub. 2 (cat. C/1), sup. cat. complessiva mq 566;
- Locale artigianale in Maglie alla via F.lli Piccinno p.T, in Catasto fabbricati al foglio 5, p.la 197, sub. 2, sup. cat. mq 546;
- Locale deposito in Maglie alla via F.lli Piccinno p.T-1, in Catasto fabbricati al foglio 5, p.la 197, sub. 1, sup. cat. mq 286;
- Abitazione in Lecce alla via Duca degli Abruzzi n. 91, in Catasto fabbricati al foglio 259, p.la 1040, sub. 3, Cat. A/1, sup. cat. mq 597;

Gli immobili innanzi definiti catastalmente, si riferiscono ai seguenti edifici:

- 1. Palazzina ad uso Ufficio in Lecce al viale G. Grassi n. 134**
- 2. Edificio artigianale in Maglie alla via F.lli Piccinno**
- 3. Palazzina in Lecce alla via Duca degli Abruzzi n. 91**
- 4. Abitazione in Lecce alla via Palmieri n. 67 p.2**

Nella presente relazione a ciascuno degli immobili elencati è stato dedicato un capitolo che termina con la stima del relativo immobile. Il procedimento di calcolo della stima, unico per tutti, è descritto nel primo capitolo. L'ultimo capitolo conclusivo riporta il riepilogo dei lotti di vendita.

Si specifica che nella presente relazione non è riportato il capitolo relativo alla stima dell'immobile in via Palmieri per cui accesso, sussistendo gli obblighi di dimora imposti dalla magistratura inquirente, è necessario attendere il nulla osta da parte della Procura della Repubblica.

Le operazioni peritali hanno preso le mosse dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi (v. verbali allegati).

Alla relazione sono allegati i seguenti elaborati

- **Verbali di sopralluogo (all.1)**
- **Visure e planimetrie catastali (all.2)**
- **Planimetria generale dei lotti (all. 3)**

1. IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima adottato fa riferimento al criterio sintetico comparativo del mercato, ossia alla ricerca del valore medio tra i prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto alla stima, considerando l'ubicazione, l'età, la qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche.

Per ciascun immobile (sia per gli immobili oggetto di stima che per quelli scelti come benchmark reperiti sul mercato immobiliare) in primo luogo è stato calcolato un valore unitario “normalizzato” (€/mq) di stima. A tale scopo, sono stati applicati dei coefficienti per omogeneizzare l'estensione delle superfici di diversa natura di cui è composto l'immobile (piazzali, terrazzi, giardini, suoli di pertinenza, ...) alla tipologia principale dell'immobile (abitazione o capannone a seconda dei casi), andando ad ottenere una media ponderale della superficie commerciale in vendita. Sicché, ad esempio, avendo come obiettivo principale quello di stimare il valore di opifici industriali (c.d. capannoni), alla superficie di un capannone è stata assegnato un coefficiente unitario, mentre è stata sommariamente applicata all'area a verde un coefficiente di riduzione del 95%, alla superficie degli uffici un incremento del 10%, alle abitazioni un incremento del 20%. I locali deposito sono stati parificati ai capannoni industriali. Le singolarità (uffici o appartamenti di grande pregio o, viceversa di scarso valore) sono state trattate semplicemente incrementando o diminuendo il coefficiente di un ulteriore percentuale a seconda dei casi. Ai piazzali di pertinenza è stato attribuito un coefficiente riduttivo del 90%, ma per quelli di dimensioni eccessive (maggiore di 2500 mq), poiché cominciano a perdere valore unitario proporzionalmente alla loro estensione, la percentuale del 90% di riduzione diminuisce proporzionalmente.

Inoltre, data l'inevitabile eterogeneità qualitativa degli immobili selezionati attualmente in vendita reperiti sulla rete, sono stati anche stimati dei coefficienti correttivi allo scopo di omogeneizzare le caratteristiche adimensionali di ciascun immobile rispetto a quelle dell'immobile in oggetto alla stima.

Le superfici indicate sulle pubblicità degli immobili selezionati sulla rete sono state “normalizzate” seguendo il procedimento innanzi descritto per poi ottenere il valore unitario commerciale riducendo il prezzo pubblicato del 10% per tener conto degli esiti della consueta trattativa con l'acquirente.

Noto il valore unitario (€/mq) medio ponderale (“normalizzato”) di ciascun immobile individuato sul mercato immobiliare, il valore finale di “benchmark” è stato ottenuto, andando a parificare le caratteristiche di tali immobili (posizione, qualità costruttive, finiture) rispetto a quelle degli immobili in oggetto alla presente stima, applicando un ulteriore coefficiente che, in funzione dell'analisi di ogni singolo caso, incrementa o riduce il valore unitario. In altre parole, per correggere il prezzo unitario dell'immobile “benchmark” allo scopo di ottenere quello dell'immobile oggetto di stima, è stato necessario adottare un coefficiente correttivo di “qualità” tendente a omogeneizzare le caratteristiche degli immobili da comparare, che tende ad incrementare il valore unitario dell'immobile “benchmark” nel caso quest'ultimo presenti caratteristiche di qualità generale inferiori a quello oggetto di stima (coefficiente >1), oppure ne decremterà il valore nel caso contrario (coefficiente < 1). I risultati delle operazioni sono stati ovviamente arrotondati.

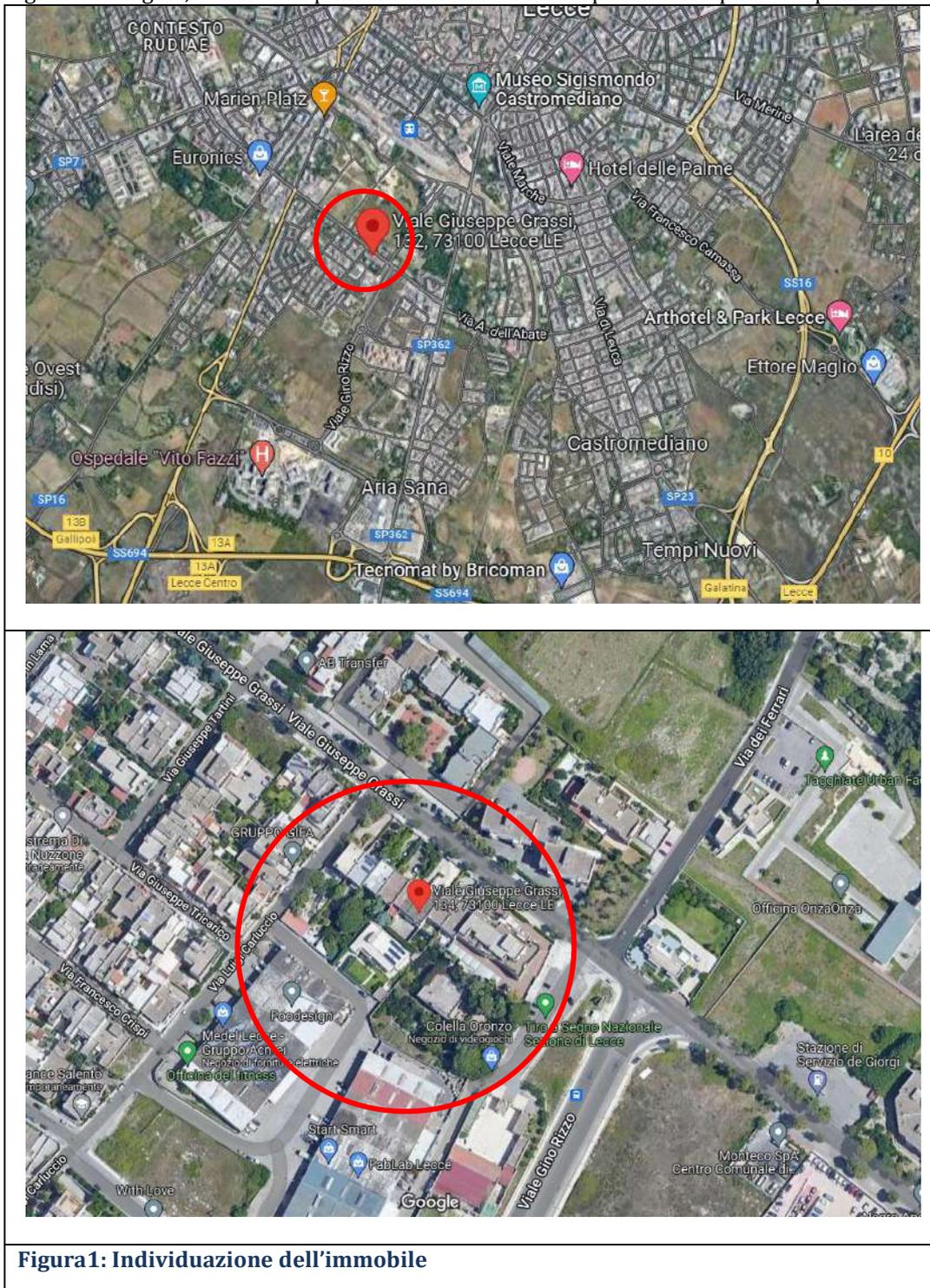
Il coefficiente di “qualità” in qualche modo deve anche tener conto della proporzionalità dell'estensione delle superfici messe a confronto, poiché accade, per ragioni di mercato, che le superfici di maggiori estensioni tendono a perdere valore unitario.

2. PALAZZINA IN LECCE AL VIALE GRASSI N. 132/134

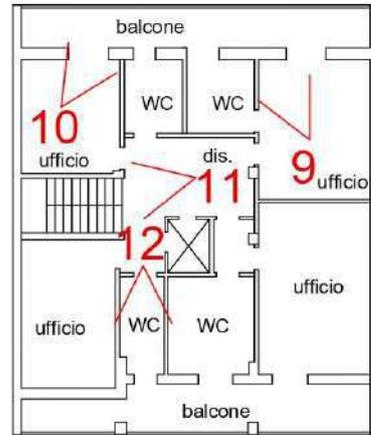
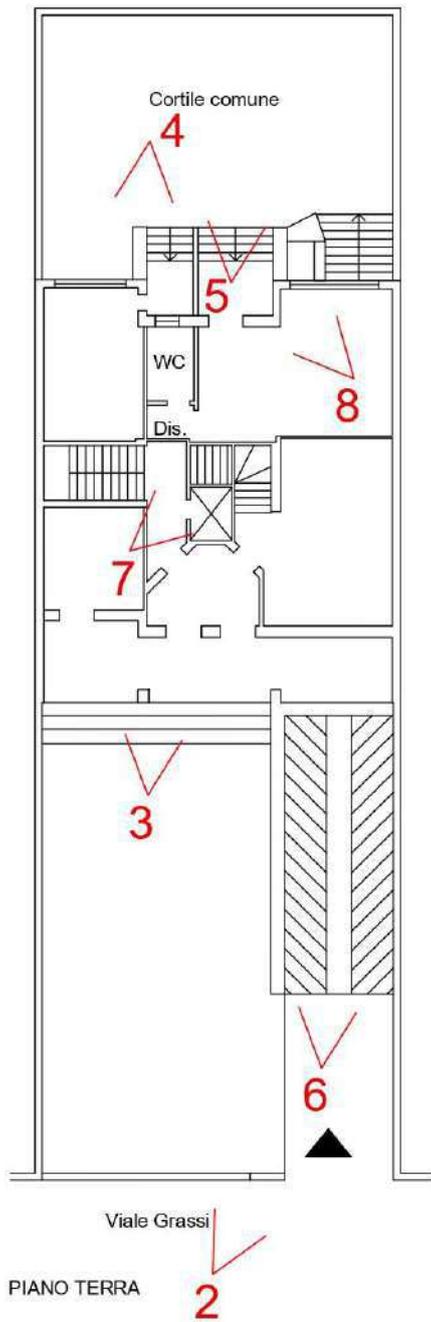
2.1. Descrizione

Catastalmente al foglio 238, p.lla 874, sub. 1 (cat. A/10) e sub. 2 (cat. C/1), sup. cat. complessiva mq 566.

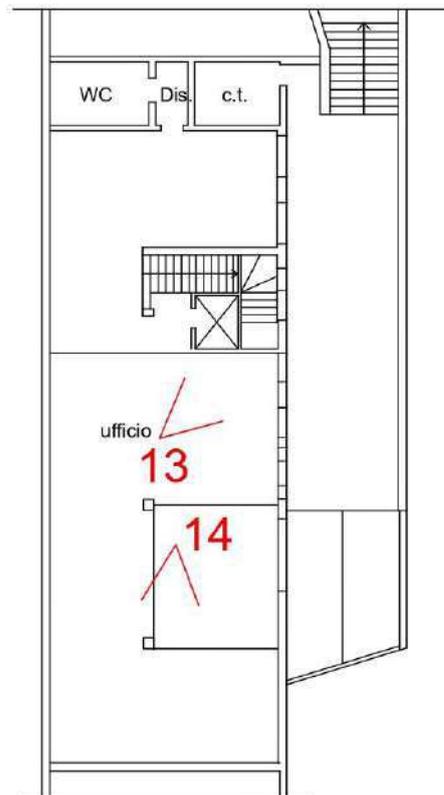
Per una migliore intelligibilità di quanto segue si può fare riferimento alle fotografie contenute nel "Report Fotografico" allegato, scattate dai punti di vista annotati nella planimetria qui sotto "punti di vista".



PUNTI DI VISTA



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

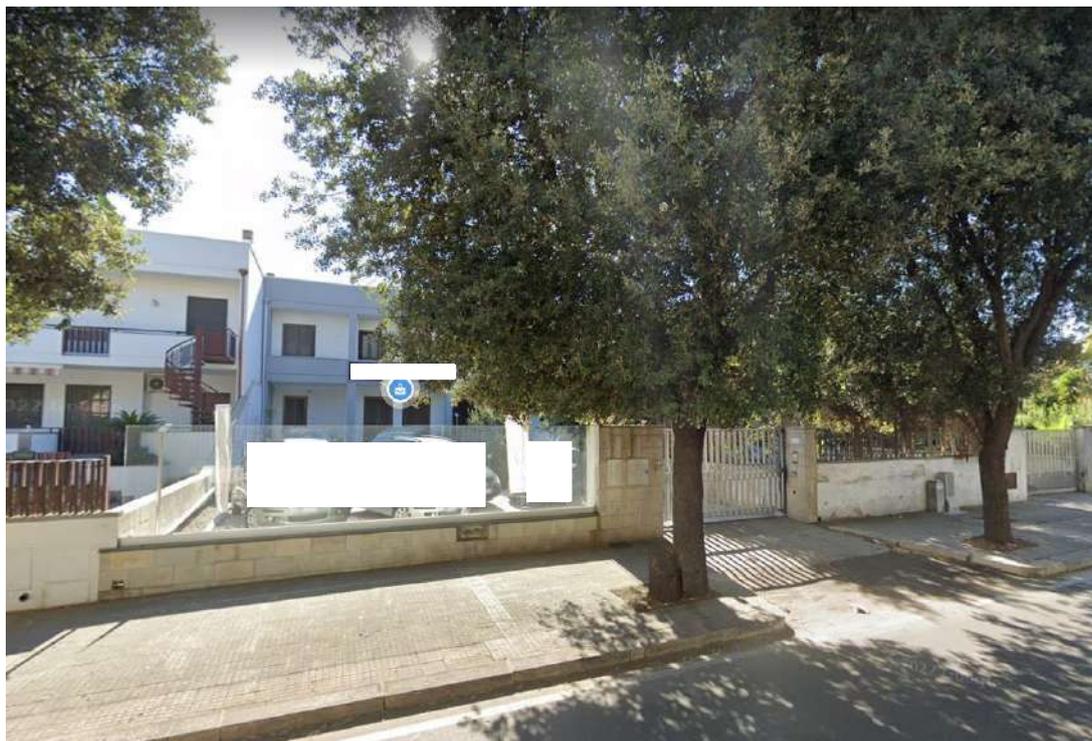


Figura 2: Ingresso dell'immobile

L'immobile è situato in una zona semi-centrale di Lecce e a pochi minuti dall'Ospedale "Vito Fazzi", in una zona ben servita dai mezzi pubblici e facilmente raggiungibile tramite mezzi privati. Esso è costituito da 3 piani, di cui uno seminterrato ed accessibile da una rampa carrabile. Sono inoltre presenti un piazzale sul fronte anteriore e un cortile pavimentato nella parte posteriore

Realizzato intorno agli anni '70, presenta una struttura di forma quadrata con pilastri. Esso è attualmente utilizzato come ufficio e risulta in discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcune infiltrazioni visibili al piano seminterrato.



Figura 3: Ingresso carrabile su Viale Grassi



Figura 4: Ingresso posteriore di accesso al cortile

Superato il cancello d'ingresso in ferro di colore bianco, si accede ad un piazzale pavimentato antistante il fabbricato, di circa 130m². Lateralmente il lotto è delimitato da due fabbricati di altra proprietà. Sul lato destro del piazzale è presente una rampa carrabile che permette l'accesso al piano seminterrato dell'immobile. Nella parte terminale della rampa è presente una scala di collegamento al cortile posteriore.

Salendo alcuni gradini di un'ampia scalinata, dal piazzale si accede al porticato al piano rialzato, coperto dal balcone sovrastante del piano superiore. L'accesso ai locali avviene attraversando delle ampie porte finestre in legno, ben visibili sul prospetto principale, dotate di persiane, sempre in legno di colore marrone.

Superato il portico d'ingresso, si distribuiscono al piano terra i vari ambienti in maniera "centralizzata", ossia, tutti i locali, tra cui un servizio igienico, si affacciano su un disimpegno centrale da dove, tramite una rampa di scale e un ascensore con porte rivestite in laminato con effetto radica di legno si può raggiungere il piano superiore o il piano seminterrato. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità con effetto marmo avente un disegno geometrico "a scacchiera", peraltro alternando i colori bianco e nero, di dimensioni 40x40cm e battiscopa di colore nero di pari fattura e altezza di circa 15 cm. Il servizio igienico, al cui interno si trovano lavandino, wc, bidet e vasca da bagno, è piastrellato sulle pareti. Mediante una parete in cartongesso è stato ricavato, sempre al piano terra un altro ambiente, ma la parete è ancora priva di porta, come non sono stati ancora ultimati altri elementi di finitura quali, ad esempio, il battiscopa. Le porte interne presentano la cornice in legno di colore nero e battente rifinito in laminato con effetto radica di legno.

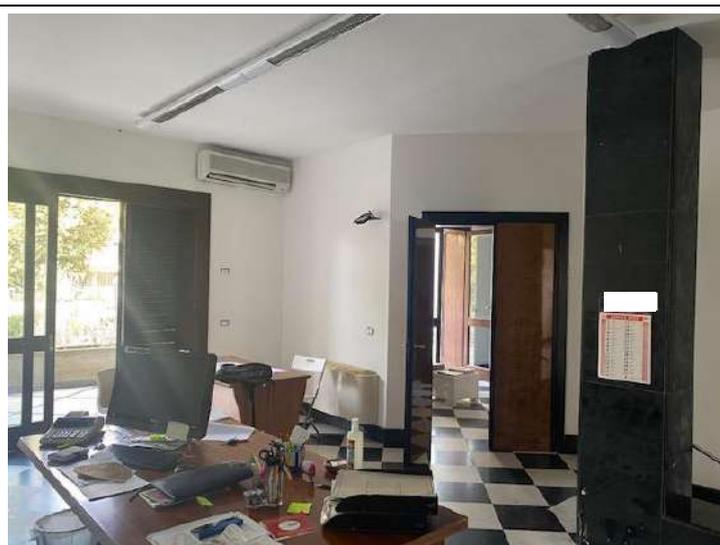
Dagli ambienti che si trovano nella parte posteriore del piano terra si accede, scendendo un'ampia scalinata, al cortile esterno pavimentato con piastrelle in cemento per esterno. Il cortile ha una superficie calpestabile di circa 100 m², chiuso su tre lati da un muro di cinta altro poco più di due metri, illuminato da una fila di luci segna-passo applicate tutt'attorno sul muro. L'intonaco del muro è segnato da evidenti tracce di umidità soprattutto nella parte bassa.



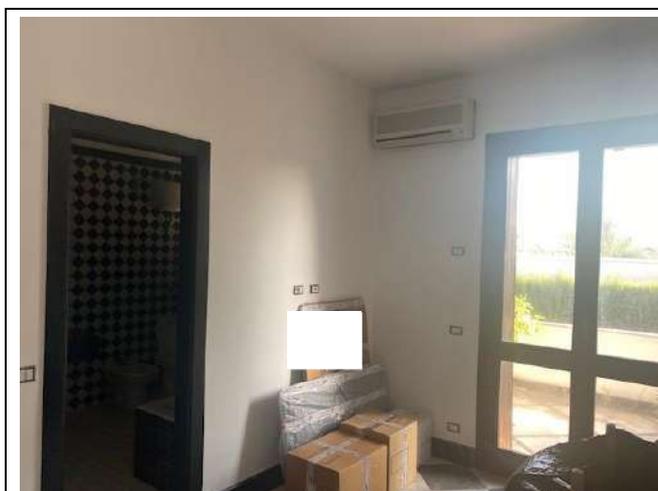
Figura 5: Cortile posteriore



Figura 6: Rampa carrabile di accesso al piano seminterrato

**Figura 7: Ascensore****Figura 8: Ufficio**

Al primo piano si giunge tramite la scala avente una balaustra in legno o, come detto, tramite l'ascensore. Qui si trovano quattro vani utilizzati come ufficio ed altrettanti servizi igienici. Su ogni fronte (su Via Grassi e sul cortile) corre per tutta la larghezza dell'edificio un balcone, entrambi coperti da pensilina. La distribuzione dei vani è pressoché simmetricamente distribuita intorno ad un disimpegno centrale, come per il piano terra. Il pavimento, le porte finestre e le persiane e le altre finiture sono uguali a quelle del piano terra.

**Figura 9 Ufficio piano primo con servizio igienico****Figura 10 Ufficio primo piano**

**Figura 11 Scala di accesso al primo piano****Figura 12 Servizio igienico**

I locali sono in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate di bianco e nei servizi igienici sono presenti piastrelle sulle pareti fino ad un'altezza di circa 2m, sempre a scacchiera, ma bianche e grigie.

Al piano seminterrato, oltre che dalla rampa interna e con l'ascensore, si può accedere anche dall'esterno, mediante la rampa carrabile che parte dal piazzale anteriore. La rampa carrabile attraversa il fabbricato e, per tramite di una rampa di scale, si collega al cortile posteriore. Il piano seminterrato è costituito da un grande ambiente attualmente utilizzato come deposito e da altri vani situati sul lato posteriore, tra cui un servizio igienico. Al momento del sopralluogo erano presenti i segni di una ristrutturazione in corso, probabilmente finalizzata anche a sanare i danni delle notevoli infiltrazioni e fenomeni di risalita dell'umidità. Le finiture, come detto segnate dall'umidità, è dello stesso tipo dei piani superiori. I pilastri a vista sono stati rivestiti in lastre di ceramica con effetto marmo di colore nero.

Perimetralmente sono distribuite luci alte che assicurano un buon ricambio dell'aria e sufficiente illuminazione.

**Figura 13 Piano seminterrato****Figura 14: Infiltrazioni piano seminterrato**

L'immobile è dotato di impianto misto di riscaldamento e di raffrescamento a pompe di calore. Infatti, negli interni sono presenti sia corpi scaldanti in ghisa che fancoil bassi e split a parete. L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti, esso però, come rappresentato dalla presenza di fili e tubi in corrugato a vista sulle pareti, non risulta terminato. È presente l'impianto TV e una rete fonia-dati Il piazzale antistante l'ingresso e il cortile posteriore sono illuminati tramite luci segna passo e applique sui muri perimetrali e sui muri della rampa carrabile.

2.2. Dati catastali

censito al Catasto Fabbricati al:

- foglio 238 Particella 874 Subalterno 1 Cat. A/10 classe 3 consistenza 17,5 vani - Viale G. Grassi n. 134 Piano S1 - T - 1 superficie 519 mq (escluse aree scoperte)
- foglio 238 Particella 874 Subalterno 2 Cat. C/1 classe 3 consistenza 40 mq - Viale G. Grassi n. 134 Piano T superficie 47 mq

2.3. Situazione urbanistica

Il complesso industriale ricade, da PRG del Comune di Lecce, in Zona B12

Il fabbricato è stato costruito in forza della Concessione edilizia n. 33584/78 rilasciata il 28.02.1979.

È presente agli atti un condono edilizio 051/2014 del 07.04.2017

SCIA alternativa al PdC del 01.03.2019 per cambio di destinazione d'uso con opere edili di un'area del piano terra che da ufficio è stata adibita ad uso commerciale. Agibilità certificata in data 05.07.2019.

2.4. Locazione

Allo stato attuale l'immobile risulta utilizzato da familiari dell'amministratore della

2.5. Visure ipocatastali

È pervenuto alla sig.ra _____ a seguito di atto d'acquisto avvenuto in data 5.08.1983 presso il Notaio Domenico Mancuso, a Lecce dal precedente proprietario, l'Arch. _____ accomandatario della dell'Architetto _____

La signora _____ con atto del 31.12.1191 repertorio n. 19631 della raccolta n. 24468, registrato in data 20.01.1992 al n. 1778 e trascritto a Lecce il 29.01.1992 al n. 6233, davanti al notaio Vincenzo Miglietta in Lecce, vende alla _____ srl l'immobile

Gravami

- Iscrizione legale del 25.02.2011 R.P. 1045 R.G. 6612 a F/ Equitalia ETR
- Pignoramento del 23.03.2006 R.P. 7858 e R.G. 10805 Cancellato con annotazione n. 1523 in data 21.04.2021

2.6. Stima

Per ottenere il valore unitario medio dell'immobile è necessario ricavare una superficie media ponderale che tenga conto del "peso" di ciascun ambiente. Ad esempio, la superficie dei balconi viene conteggiata ad un terzo (riduzione del 67 % della superficie) mentre quella del piano seminterrato viene ridotta del 33%, quella del piazzale e del cortile del 90%.

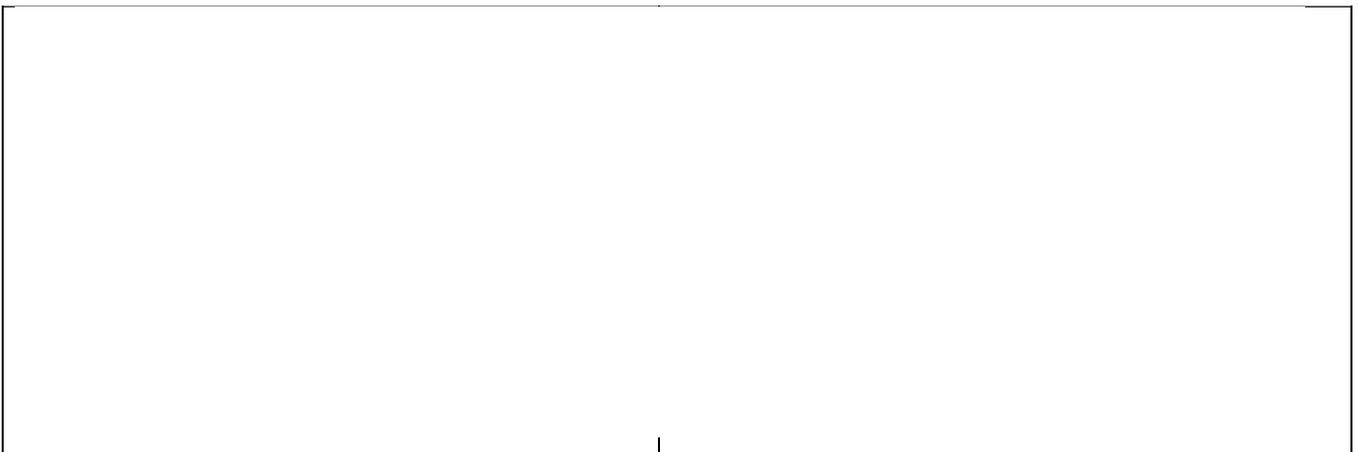
In tal modo si ottiene una superficie "normalizzata" utile ai fini del calcolo estimativo dell'intero immobile.

- Superficie piano primo: 144 m² – coefficiente di riduzione:1
- Superficie piano rialzato: 150 m² – coefficiente di riduzione:1
- Superficie piano seminterrato: 209 m² – coefficiente di riduzione:0.67
- Rampa discesa al piano seminterrato: 116 m² – coefficiente di riduzione:0.1
- Superficie balconi: 40 m² – coefficiente di riduzione:0.33
- Superficie porticato anteriore: 31 m² – coefficiente di riduzione:0.5
- Superficie porticato posteriore: 8 m² – coefficiente di riduzione:0.5
- Superficie piazzale: 167 m² – coefficiente di riduzione:0.1
- Superficie cortile: 109 m² – coefficiente di riduzione:0.1

Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $144 + 150 + 209 \times 0,67 + 116 \times 0,1 + 40 \times 0,33 + 31 \times 0,5 + 8 \times 0,5 + 167 \times 0,1 + 109 \times 0,1 = 506 \text{ m}^2$

2.7. Immobili simili presenti sul mercato

L'elenco che segue riporta gli immobili più rappresentativi selezionati tra quelli pubblicizzati sulla rete dalle agenzie immobiliari.

a) UNIFAMILIARE IN VIALE GRASSI 80

Nei pressi dei Vigili del fuoco edificio totalmente indipendente con giardino antistante e retrostante, composta da due appartamenti indipendenti di ampia metratura, con box auto di 30 mq. Il piano terra di 200 mq commerciali è suddiviso in ingresso su soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi, ripostiglio, vano lavanderia e angolo cottura. Il primo piano ha una metratura commerciale di 220 m² composto da ingresso su disimpegno, soggiorno doppio, 3 camere da letto, doppi servizi, cucina, ripostiglio e ampi balconi abitabili

Consistenza: 420m², oltre a 30m² box 100 m² piazzale e 100 m² cortile posteriore.

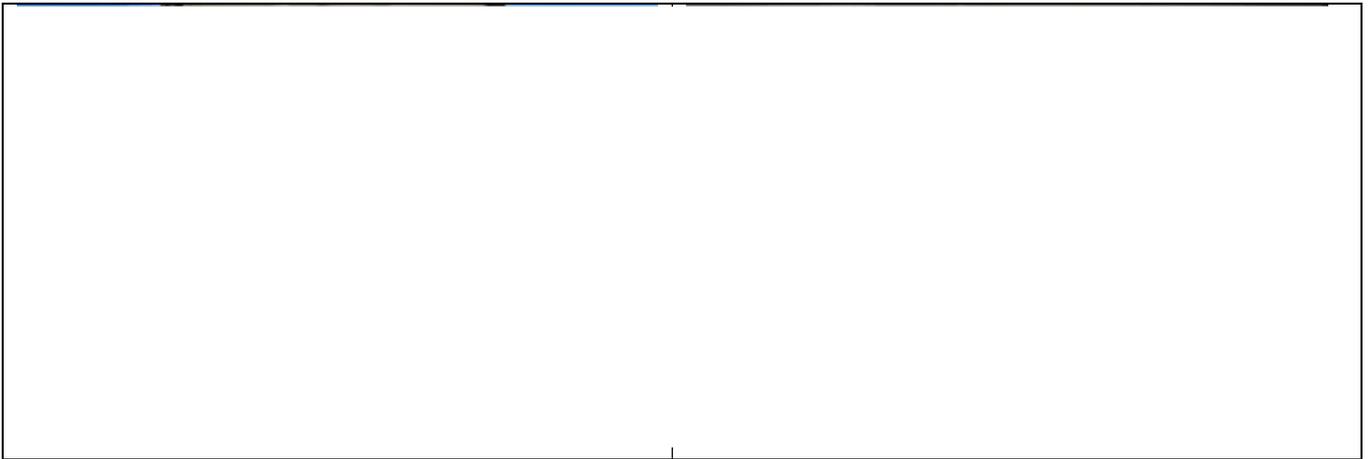
Agenzia immobiliare: - Link:

Prezzo: 460.000€

Superficie normalizzata: $200+220 \times 1.0 + 30 \times 0.5 + 200 \times 0,1=455 \text{ m}^2$ - Prezzo unitario 1010 €/ m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $1010 \times 0,9 = 910 \text{ €/ m}^2$**

b) UNIFAMILIARE IN VIALE GRASSI 75



La soluzione di circa 190 m² commerciali è composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con camino e cucinotto annesso, tre camere da letto e doppi servizi (di cui uno in una delle camere da letto). Box auto di circa 20 m² Richiede lavori di ristrutturazione (impianti termico, elettrico, idrico inclusi) ed è circondata da un giardino di circa 400 mq²

Consistenza: 190 m², 20 m² box e 400 m² piazzale e giardino.

Agenzia immobiliare: immobiliare - Link:

Prezzo: 270.000€

Superficie normalizzata: $190 \times 1.0 + 20 \times 0.5 + 400 \times 0,1=240 \text{ m}^2$ - Prezzo unitario 1.125 €/ m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $1010 \times 0,9 = 1.010 \text{ €/ m}^2$**

c) LOCALE COMMERCIALE IN VIALE GRASSI



La soluzione angolare di circa 133 m² commerciali è composto da ampio locale con tre vetrine, due vani deposito, antibagno e servizio igienico, da un piazzale scoperto angolare di pertinenza. Locato. Dotato di agibilità

Consistenza: 133 m², e 100 m² piazzale.

Agenzia immobiliare: immobiliare - Link:

Prezzo: 88.000€

Superficie normalizzata: $133 \times 1.0 + 100 \times 0,1 = 143 \text{ m}^2$ - Prezzo unitario 615 €/ m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $615 \times 0,9 = 555 \text{ €/ m}^2$**

2.8. Calcolo dei valori unitari omogenei

Come detto in premessa al paragrafo precedente, prima di applicare alle superfici "normalizzate" dell'immobile oggetto di stima i prezzi unitari di calcolo desunti dalle offerte reperite sul mercato, è necessario considerare un fattore correttivo che tenda ad omogeneizzare la qualità degli immobili. Il prezzo unitario di calcolo sarà, quindi, corretto mediante un coefficiente che intende omogeneizzare le caratteristiche qualitative (non dimensionali) degli immobili a confronto.

Per il calcolo del coefficiente correttivo di "**qualità**" da applicare al prezzo unitario dell'immobile "benchmark" viene stabilito un valore >1 se l'immobile benchmark presenta caratteristiche di qualità generale inferiori a quello oggetto di stima e, quindi, il suo prezzo unitario deve essere incrementato per rapportarlo a quello oggetto di stima. Viceversa il coefficiente sarà < 1.

1. UNIFAMILIARE IN VIALE GRASSI 80

Superficie normalizzata: 455 m² - Prezzo unitario di calcolo = 910 €/ m²

L'immobile in questione è strutturalmente simile a quello in oggetto alla perizia (villa indipendente a due piani con piazzale e cortile): se da un lato ha il vantaggio di essere già ad uso abitativo, sembra presentare una qualità delle finiture inferiore. Si ritiene. Quindi che il coefficiente di qualità sia leggermente a vantaggio per l'immobile da periziare.

coefficiente: 1,05 - prezzo unitario omogeneizzato: $910 \text{ €/mq} \times 1.05 = 955 \text{ €/m}^2$

2. UNIFAMILIARE IN VIALE GRASSI 75

Superficie normalizzata: 240 m² - Prezzo unitario di calcolo = 1.010 €/ m²

Questo immobile è del tutto simile al precedente, ma alquanto meglio rifinito. Si ritiene. Quindi che il coefficiente di qualità sia unitario.

coefficiente: 1,05 - prezzo unitario omogeneizzato: 1.010 €/mq x 1 = 1.010 €/m²

1. LOCALE COMMERCIALE IN VIALE GRASSI

Superficie normalizzata: 143 m² - Prezzo unitario di calcolo 615 €/ m²

Questo immobile si differenzia dagli altri per essere un locale alla strada ad uso commerciale, quindi di tipologia edilizia simile a quella dell'immobile da periziare, sebbene di qualità significativamente inferiore. Si assegna un coefficiente di qualità 3/2 (1,5).

coefficiente: 1,05 - prezzo unitario omogeneizzato: 615 €/mq x 1,5 = 922 €/m²

2.9. La stima

Il valore unitario che sarà applicato per la stima dell'immobile di viale Grassi è ricavato dalla media dei valori di calcolo degli immobili di mercato di benchmark riportati nel paragrafo precedente.

$$(955 + 1.010 + 922)/3 = 962 \text{ €/m}^2$$

(superficie normalizzata) : 506 m² - valore unitario omogeneo: 962 €/m²

$$\text{Valore di stima: € (506 x 962) = € 486.772}$$

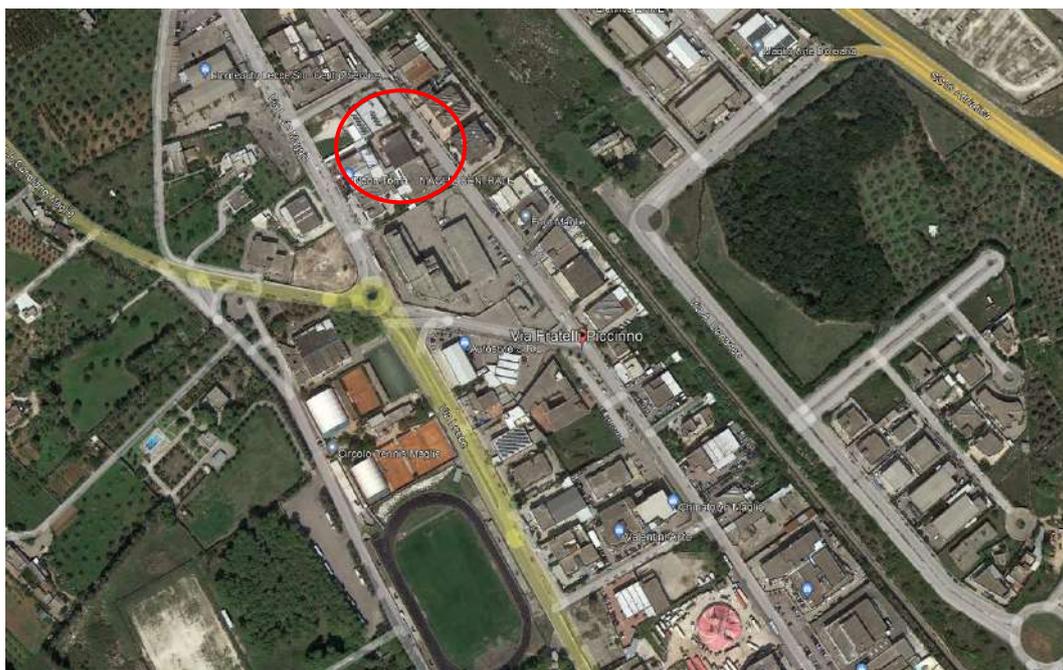
Pertanto, arrotondando, l'immobile di viale Grassi 132/134 ha un valore venale pari a: 485.000 (quattrocentoottantacinque mila)

3. EDIFICIO ARTIGIANALE IN MAGLIE ALLA VIA FRATELLI PICCINNO 55/57 **Descrizione**

Catastalmente è censito in Catasto:

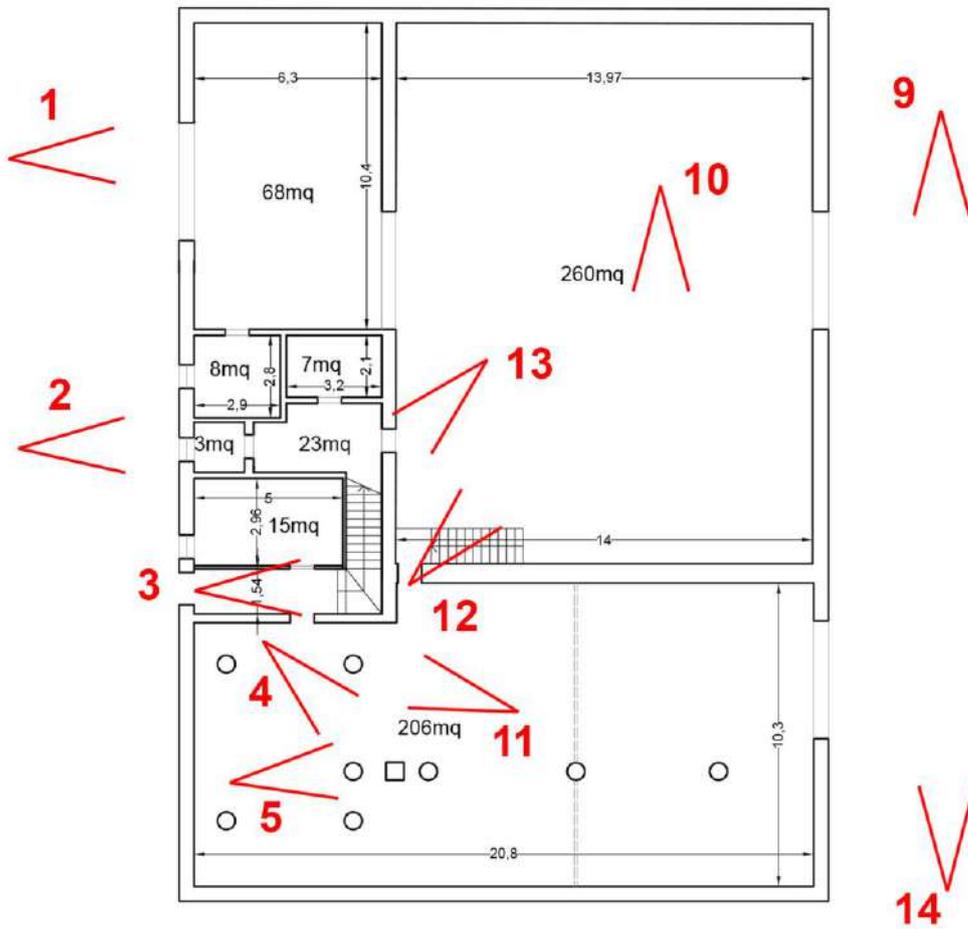
1. il locale artigianale al fg. 5, p.lla 197, sub. 1, categoria C/3;
2. Il locale deposito al fg. 5, p.lla 197, sub 2, categoria C/2;

Il capannone è situato nella zona artigianale di Maglie, in prossimità della SS16, subito accessibile dal primo svincolo che si trova nella zona nord di Maglie. La viabilità in ingresso è agevole, essendo l'area industriale ben servita e ben collegata alla statale 16 e alla provinciale 363 e 361.

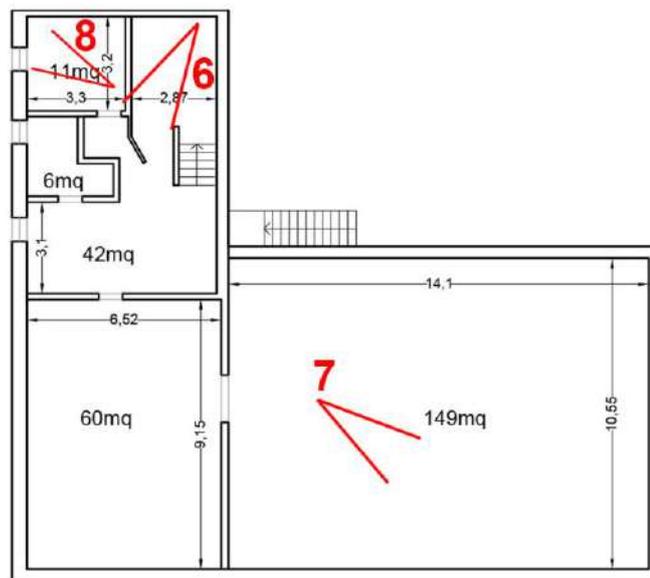


PLANIMETRIA CON I PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

Pianta piano terra



Pianta piano primo



L'immobile è costituito da un capannone industriale nella zona industriale di Lequile, al confine della zona industriale di Maglie, nell'area nord della città. L'immobile è localizzato in un'area urbanizzata in cui trovano altre industrie e capannoni. Al momento risulta locato e utilizzato dalla ditta _____ che si occupa di ferramenta.

Il lotto è circondato da un muro di cinta su tre lati, mentre sul quarto lato il capannone trova la continuità con quello dell'altro del lotto finitimo. La proprietà confina su tre lati con i lotti di altri capannoni. L'ingresso principale carrabile è dalla Via F.lli Piccinno n. 55/57 attraverso due cancelli d'ingresso in ferro. Il piazzale di ingresso è asfaltato (Fig.1); da qui parte la strada perimetrale che circonda il capannone, il cui manto stradale necessita di interventi di manutenzione. Ai lati, perimetralmente, vi sono alcune alberature dall'alto fusto.

Esternamente l'edificio si presenta come un immobile in c.a. prefabbricato di pianta rettangolare a due piani, con tetto piano (in alcuni punti ammalorato), pareti intonacate di bianco e corpi illuminanti poste negli angoli. Esso è composto da un opificio, attualmente condotto da una ferramenta, e da un corpo uffici quasi del tutto inutilizzato. Il capannone-opificio (categoria catastale C3) è a tutta altezza, mentre il primo piano è stato ricavato nella porzione dedicata a deposito e uffici (la categoria catastale è deposito C2). Lo stato di manutenzione generale è discreto. Nel capannone-opificio viene svolta regolarmente ed a pieno ritmo l'attività commerciale di ferramenta (al momento del sopralluogo era evidente il via vai della clientela), mentre la porzione disabitata, nonostante le buone finiture originarie, presenta i primi segni di degrado dovuti allo stato di abbandono che evidentemente perdura da alcuni anni.

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico e fognario allacciato alla rete pubblica.

PIANO TERRA

Il primo ingresso all'immobile che si incontra entrando, sul lato sinistro guardando l'edificio dalla strada, è quello anche carrabile all'opificio, chiuso da un ampio portone scorrevole in ferro. L'ambiente interno è a doppia altezza, attrezzato a deposito (ferramenta), con pavimentazione in cemento di colore rosso. Lateralmente è visibile una scala interna che consente di accedere al piano primo uffici.

Al lato uffici si accede dagli altri ingressi alla strada. Il primo conduce ad un piccolo vano ufficio in comunicazione con l'opificio. Subito accanto, un altro ingresso porta ai servizi igienici ai quali si accede anche dall'interno dell'opificio. A seguire, il terzo ingresso è quello del vano scale di collegamento con il piano superiore che si congiunge con lo sbarco della scala interna dell'opificio innanzi citata. Al piano terra di questo ingresso è presente un vano ufficio.

PIANO PRIMO

Salite le scale, si giunge al piano primo. Attorno al disimpegno allo sbarco delle scale si distribuiscono due locali per uffici e un bagno. Attraversata questa zona si entra in un grande ambiente open space. Questo piano risulta al momento inutilizzato, ma in buono stato di conservazione. L'open space, di circa 200 m², presenta grandi finestre a nastro che corrono sulle pareti perimetrali. La pavimentazione è in ceramica di qualità non significativa e le porte sono in alluminio.



Foto 1: vista prospetto principale

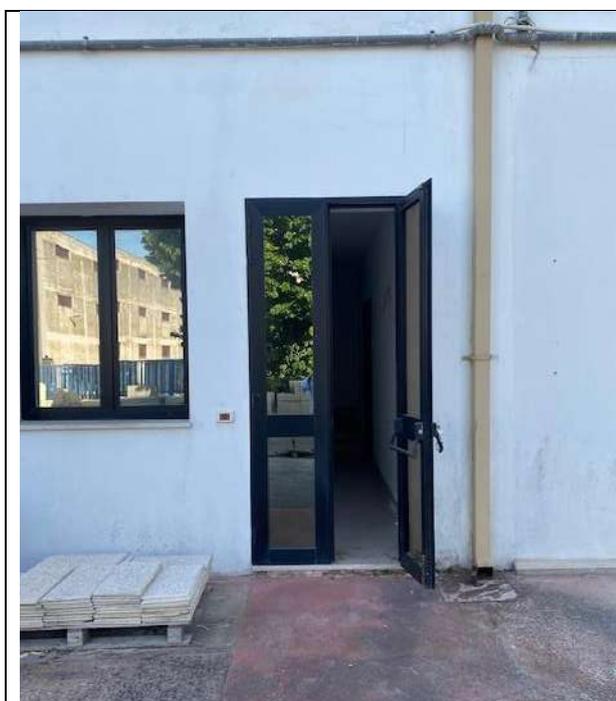


Foto 2: ingresso uffici



Foto 3: corridoio ingresso uffici. Sulla sinistra si accede allo stanzone al piano terra, mentre dalla porta sulla sinistra si entra in una stanza ricavata nel precedente androne di accesso. Tale stanza assieme ad una finestra sul prospetto non sono presenti nella piantina catastale. In fondo la scala per gli uffici del primo piano



Foto 4: accesso allo stanzone a piano terra dal corridoio di ingresso.



Foto 5: vista dello stanzone a piano terra - È assente il tramezzo divisorio presente nella piantina catastale



Foto 6: sbarco della scala al primo piano. Vista del disimpegno dei vani - ufficio. La porta su sulla destra è un piccolo ufficio (foto 8), da quella sulla sinistra, salendo tre gradini, si accede ad uno stanzone open-space



Foto 7: vista del open-space a primo piano



Foto 8: ufficio a primo piano di circa 11 m²



Foto 9: vista del prospetto posteriore dell'edificio dedicato al deposito esterno con l'accesso diretto al capannone. Sullo sfondo si intravede l'accesso al capannone dal prospetto principale (foto 1)



Foto 10: dall'interno del capannone si può accedere agli uffici al primo piano mediante una scala a vista. La porta sottostante la rampa della scala



Foto 11: la porta sottostante la rampa di scale del capannone di accesso allo stanzone a piano terra. La porta aperta sulla sinistra è quella citata nella foto 3



Foto 12: vista del capannone dalla luce aperta sul disimpegno a primo piano visibile nella foto 9



Foto 13: accesso ai bagni dall'interno del capannone. Sulla destra l'accesso al capannone dal prospetto principale



Foto 14: vista del prospetto laterale dell'edificio. In fondo l'area deposito sul lato posteriore

3.2. Situazione urbanistica

Il complesso industriale ricade, da PRG del Comune di Maglie, in Zona D2 per insediamenti artigianali.

Il fabbricato è stato costruito in forza di:

- Concessione edilizia n. 209/77 rilasciata il 20.01.1979.
- Concessione edilizia n.63/82 del 14.05.1982
- Concessione edilizia in variante n.25/89 del 11.04.1989
- Concessione edilizia n.46/99 del 19.07.1999 per modifiche interne e prospettiche

3.3. Dati catastali

Censito al Catasto Fabbricati al:

- foglio 5 Particella 197 Subalterno 1 Cat. C/3 classe 2 consistenza 139 m² – Via Fratelli Piccinno Piano T - superficie – 286 m² (escluse aree scoperte)
- foglio 5 Particella 197 Subalterno 2 Cat. C/2 classe 1 consistenza 546 m² - Via Fratelli Piccinno Piano T -1 - superficie – 546 m²

3.4. Locazione

Allo stato attuale l'immobile risulta locato alla ditta _____ e si occupa di ferramenta.

Si specifica che il conduttore occupa il capannone opificio e i locali al piano terra in adiacenza e comunicanti direttamente dal capannone. Tale porzione corrisponde catastalmente a parte della particella 197 sub 2 cat. C/2 (deposito) che, oltre al capannone, comprende anche i locali a piano primo che, però, al momento del sopralluogo, risultavano non inutilizzati.

3.5. Visure ipocatastali

Dalle visure ipocatastali rilasciate dal Catasto e Conservatoria di Lecce, n. 22767 del 09.06.2022 e n. 22199 del 06.06.2022 è emerso che:

- L'immobile è pervenuto alla Italinvest srl con atto di compravendita per notaio Domenico Mancuso del 29.10.1991 repertorio n. 231981, registrato il 18.11.1991 al n. 8269 e trascritto a Lecce il 27.11.1991 al n. 34269

Gravami

- Iscrizione Legale del 25.02.2011 R.P. 1045 R.G. 6613 a F/Equitalia ETR
- Trascrizione del 11.09.2015 R.P. 20731 R.G. 26134 CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
- Pignoramento del 23.03.2006 R.P. 7858 e R.G. 10805 (cancellato con annotazione n.1523 in data 21.04.25021)

3.6. Stima

Per ottenere il valore unitario medio dell'immobile si è proceduto a ricavare una superficie media ponderale che tenga conto del “peso” di ciascun ambiente al fine di ottenere una superficie “normalizzata” utile ai fini del calcolo estimativo dell'intero immobile.

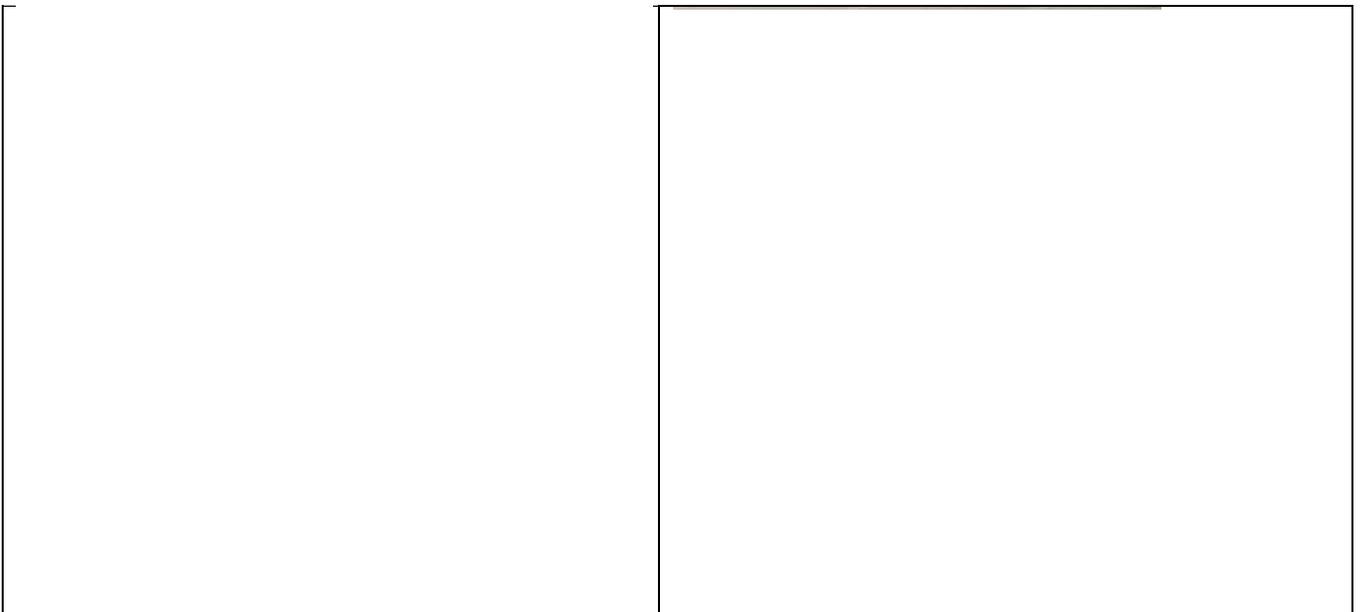
- Superficie piazzale – 1.050 m² – coefficiente di riduzione: 0.05
- Superficie piano terra – capannone - deposito: 412 m² – coefficiente di riduzione: 0.9
- Superficie piano terra - laboratorio: 250 m² – coefficiente di riduzione: 1.0
- Superficie piano primo - deposito: 308 m² – coefficiente di riduzione: 0.9

Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $1050 \times 0,05 + 412 \times 0,9 + 250 \times 1,0 + 308 \times 0,9 = 950 \text{ m}^2$

3.7. Immobili simili presenti sul mercato

L'elenco che segue riporta gli immobili più rappresentativi selezionati tra quelli pubblicizzati sulla rete dalle agenzie immobiliari.

1. CAPANNONE I VIA F.LLI PICCINNO N. 66, MAGLIE



Locale commerciale di recente costruzione posto al piano terra con uffici in area soppalcata di circa 900 mq, con quattro servizi, spogliatoio e con area scoperta di circa 800 mq. In precedenza è stato utilizzato come concessionaria d'auto, con annessa officina meccanica, esposizione, deposito auto, uffici e servizi.

Consistenza: 900 m² e 800 m² area scoperta .

Agenzia immobiliare: - Link: [_____](#)

Prezzo: 870.000€

Superficie normalizzata: $900+800 \times 0,1= 980 \text{ m}^2$ - Prezzo unitario 888 €/ m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $888 \times 0,9 = 800 \text{ €/ m}^2$**

2. CAPANNONE I VIA F.LLI PICCINNO s.n.c, MAGLIE



Fabbricato costruito su due piani in un lotto di circa 2500mq. Il piano terra sviluppa una superficie di circa 900 mq, attualmente destinato a laboratorio artigianale, il primo piano, ad uso ufficio allo stato rustico, ha una superficie coperta di circa 220mq, con una terrazza a livello di circa 600mq. Per l'intera superficie del piano terra esiste la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da laboratorio a commerciale.

Consistenza: piano terra 900 m², piano primo 220 m² terrazza 600 m²- 1600 m²piazzale.

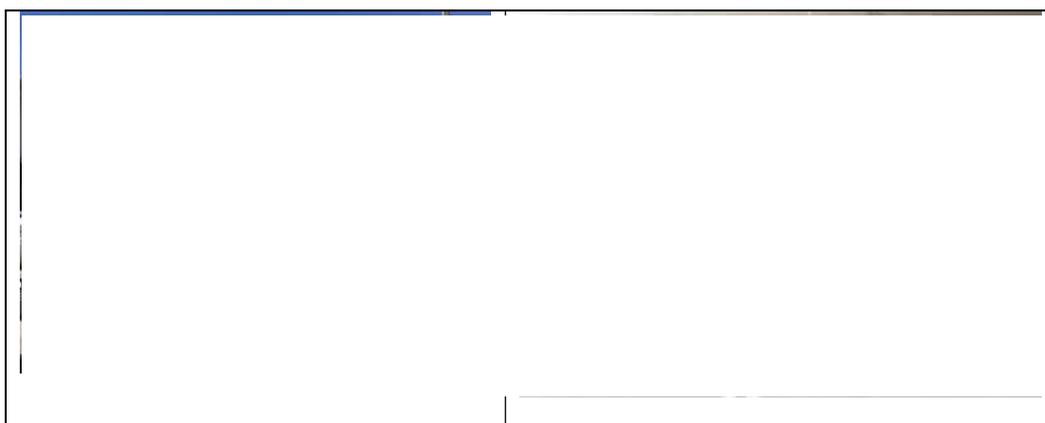
Agenzia immobiliare: - Link

Prezzo: 765.000 €

Superficie normalizzata: $900 \times 1.0 + 220 \times 1.0 + 600 \times 0.125 + 1600 \times 0,05 = 1275 \text{ m}^2$ - Prezzo unitario 600 €/m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, il **prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $600 \times 0,9 = 540 \text{ €/m}^2$**

3. LOCALE COMMERCIALE IN VIA F.LLI PICCINNO



Capannone commerciale recintato con doppi cancelli di entrata e uscita, piano terra con uffici e bagni, piano superiore servito da sifone monta carichi per sfruttare il capannone a tutta altezza, ammezzato e uffici con bagni per il personale anche al piano superiore, ampi piazzali esterni che servono il capannone fronte retro

Consistenza: 750 m² (piazzale n.d.).

Agenzia immobiliare: privato - Link:

Prezzo: 562.000€

Superficie normalizzata: $750 \times 1.0 = 750 \text{ m}^2$ - Prezzo unitario 750 €/m^2

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, il **prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $750 \times 0,9 = 675 \text{ €/m}^2$**

3.8. Calcolo dei valori unitari omogenei

Come detto in premessa al paragrafo precedente, prima di applicare alle superfici "normalizzate" dell'immobile oggetto di stima i prezzi unitari di calcolo desunti dalle offerte reperite sul mercato, è necessario considerare un fattore correttivo che tenda ad omogeneizzare la qualità degli immobili. Il prezzo unitario di calcolo sarà, quindi, corretto mediante un coefficiente che intende omogeneizzare le caratteristiche qualitative (non dimensionali) degli immobili a confronto.

Per il calcolo del coefficiente correttivo di "**qualità**" da applicare al prezzo unitario dell'immobile "benchmark" viene stabilito un valore >1 se l'immobile benchmark presenta caratteristiche di qualità generale inferiori a quello oggetto di stima e, quindi, il suo prezzo unitario deve essere incrementato per rapportarlo a quello oggetto di stima. Viceversa il coefficiente sarà <1 .

1. CAPANNONE I VIA F.LLI PICCINNO N. 66, MAGLIE

Superficie normalizzata: 980 m^2 - Prezzo unitario di calcolo 888 €/m^2

L'immobile in questione è praticamente nuovo, ben rifinito, qualitativamente superiore a quello in oggetto alla perizia.

coefficiente: 0.75 - prezzo unitario omogeneizzato: $888 \text{ €/mq} \times 0.7 = 666 \text{ €/m}^2$

2. CAPANNONE I VIA F.LLI PICCINNO s.n.c, MAGLIE

Superficie normalizzata: 1275 m^2 - Prezzo unitario di calcolo = 540 €/m^2

Questo immobile è, al contrario del precedente, di qualità evidentemente inferiore, praticamente senza alcuna finitura.

coefficiente: $1,25$ - prezzo unitario omogeneizzato: $540 \text{ €/mq} \times 1 = 675 \text{ €/m}^2$

2. LOCALE COMMERCIALE IN VIALE GRASSI

Superficie normalizzata: 143 m^2 - Prezzo unitario di calcolo 615 €/m^2

Questo immobile è molto simile a quello in oggetto alla perizia.

coefficiente: $1,0$ - prezzo unitario omogeneizzato: $675 \text{ €/mq} \times 1,0 = 675 \text{ €/m}^2$

3.9. La stima

Il valore unitario che sarà applicato per la stima dell'immobile di viale Grassi è ricavato dalla media dei valori di calcolo degli immobili di mercato di benchmark riportati nel paragrafo precedente.

$$(666 + 675 + 675)/3 = 672 \text{ €/m}^2$$

(superficie normalizzata) : 950 m^2 - valore unitario omogeneo: 672 €/m^2

Valore di stima: $\text{€} (650 \times 672) = \text{€} 638.400$

Pertanto, arrotondando, l'immobile di viale Grassi 132/134 ha un valore venale pari a: 638.000 (seicentotrentotto mila)



Figura1: Individuazione dei punti di vista delle fotografie



Figura 2: Ingresso principale dell'immobile



Figura 3: Giardino di pertinenza esclusiva

Come descritto in precedenza, l'immobile si trova in zona centrale di Lecce ed è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia tramite il trasporto pubblico. L'edificio si sviluppa in gran parte su un unico piano, dalle volte alte,

nel quale, oltre al giardino al piano terra, trovano posto alcuni piani ammezzati e un piccolo secondo piano che conduce al lastrico solare.



Figura 4: Ingresso carrabile su Via Otranto

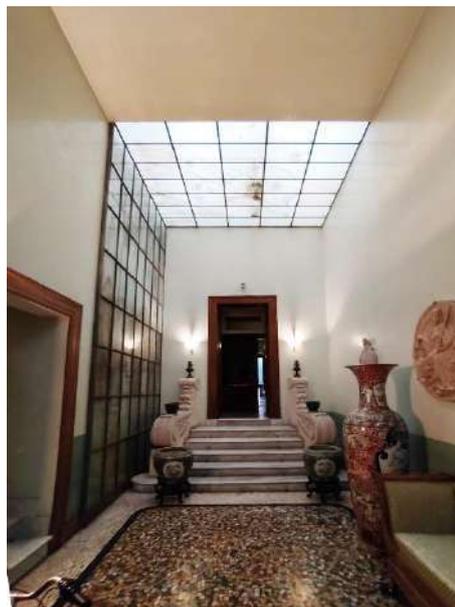


Figura 5: il capanno del corpo E

PIANO TERRA

L'edificio si affaccia sulla strada, con ingresso principale da Via Duca degli Abruzzo, e il giardino di pertinenza esclusiva è tutto recitato. Dal portone principale in legno si accede ad un sontuoso ingresso con una grande parete in vetro e ferro che rigira sul soffitto, scale in marmo con balaustre sempre in marmo dalle forme sinuose. Dall'ingresso, tramite una piccola scala laterale, è possibile accedere anche ai piani ammezzati (tra cui due piccoli appartamenti sprovvisti di cucina) e al lastrico solare.

Dalla scala principale si arriva a un piccolo disimpegno sul quale si aprono i vari ambienti. L'intero immobile è contraddistinto da interni lussuosi e finiture di pregio, le pareti presentano modanature in legno e soffitti affrescati.

**Figura 6: Salone principale****Figura 7: Salone**

Dal disimpegno, sulla destra, ci si affaccia in un salone doppio con volte a padiglione decorate. Sul lato destro del salone si giunge in uno studiolo angolare. Superati i due saloni e ritornando nel disimpegno, si giunge a una grande sala da pranzo con soffitto a cassettoni in legno di colore chiaro, con affaccio sul giardino.

**Figura 8: Terrazzino di accesso al giardino****Figura 9: Vista del giardino**

Il giardino ha una superficie di circa 300m². Esso, accessibile da una grande cancellata in ferro, attualmente in evidente stato di incuria, è piantumato con varie essenze arboree, tra cui numerose palme.

Ritornati nella sala da pranzo, tramite una porta laterale si accede a una camera da letto con soppalco e cabina armadio, per poi, tramite un piccolo corridoio, giungere a un bagno e poi ad un secondo salone con le pareti tappezzate con carta da parati, anch'esso provvisto di bagno. In quest'ultimo ambiente è presente una porta in legno di collegamento al disimpegno che al momento risulta murata e, inoltre, un piccolo ripostiglio ricavato nello spessore del muro in corrispondenza della porta finestra. Le porte e le boiserie in legno presenti negli ambienti del piano terra sono originarie dell'epoca di costruzione del fabbricato. Alcuni elementi risultano ammalorate o, meglio, consumati nel tempo dalle termiti, e, pertanto, necessitano di interventi puntuali di manutenzione.



Figura 10: Bagno nel corridoio



Figura 11: Camera da letto

**Figura 12: Sala da pranzo****Figura 13: Camera da letto**

Dal disimpegno, infine, si raggiunge un soggiorno con camino, dal quale, a sua volta, si accede alla cucina. Quest'ultima sembra di fattura più recente rispetto al resto dell'edificio, la zona di cottura è in muratura ed è presente un soppalco in legno utilizzato come deposito.

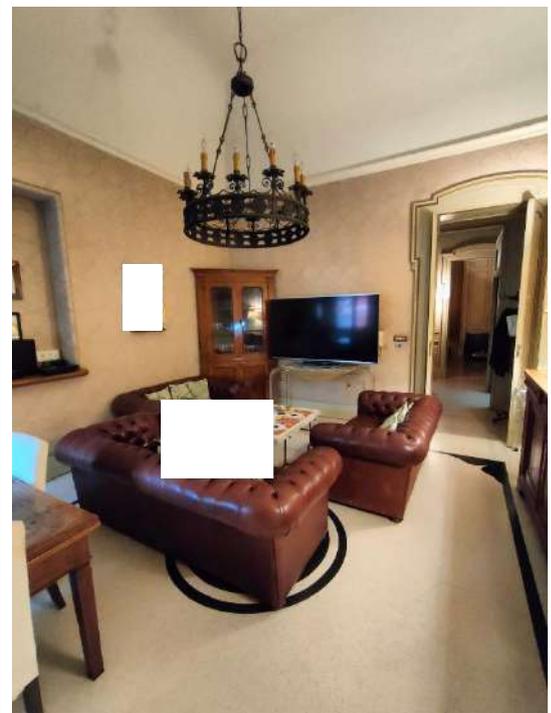


Figura 14: Cucina	Figura 15: Camera da letto
--------------------------	-----------------------------------

PIANI AMMEZZATI

Dal lato della cucina, scendendo una rampa di scale, si raggiunge, sulla sinistra, un vano stiroeria: Esso è posto al lato del salone, illuminato dalla grande vetrata dell'ingresso principale. Superato questo ambiente, sempre percorrendo la scala, si giunge ad altri due locali situati sulla sinistra alla girata della rampa. Questi ambienti seminterrati con le pareti sono in pietra viva, prendono aria da un cavedio tramite finestre con inferriate. In questi locali è presente un camino in pietra.

Dal seminterrato si può raggiungere ad un vano utilizzato come garage, con un accesso anche dalla strada dotato di passo carrabile. Questo ambiente presenta, su un lato, un piccolo ripostiglio.

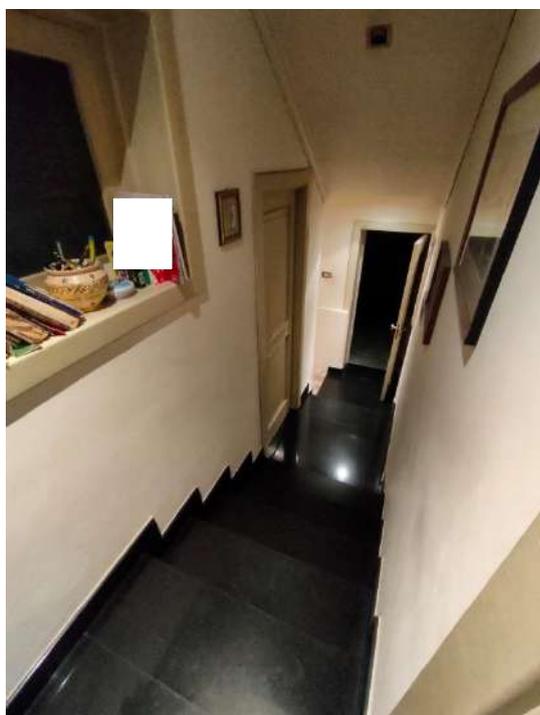


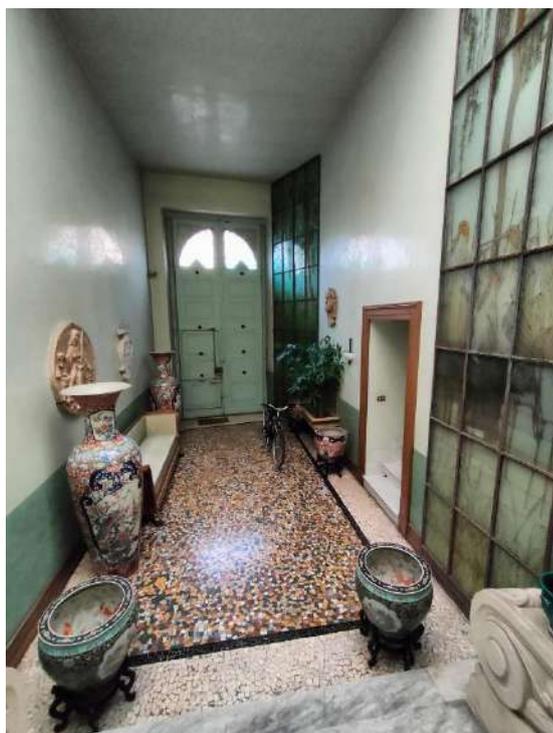
Figura 16: Scala di accesso ai piani ammezzati



Figura 17: Stiroeria

**Figura 18: Piano ammezzato****Figura 19: Garage**

Come descritto in precedenza, dall'ingresso è possibile raggiungere i due piani ammezzati dell'edificio. Al primo piano ammezzato è presente un piccolo appartamento pavimentato con parquet.

**Figura 20 Sulla destra varco di accesso ai piani ammezzati****Figura 21 Salone piano ammezzato**

**Figura 22 Servizio igienico****Figura 23 salone piano ammezzato**

Questo appartamento è costituito da un grande salone ad angolo con una finestra a semiluna in legno, un servizio igienico composto da lavandino, wc, bidet e doccia, con pavimento in marmo e lastre di marmo sulle pareti; al salone è stata sottratta un'area in cui è stata ricavata una piccola camera da letto senza affacci esterni, impreziosita dalla carta da parati sulle superfici verticali. Sul soffitto del salone è presente una grande infiltrazione d'umidità proveniente dal terrazzo sovrastante. Uscendo dall'appartamentino e riprendendo la scala si arriva al secondo piano ammezzato. Qui troviamo una grande camera da letto, sempre con pavimentazione in parquet e con un piccolo servizio igienico. In generale i due piani ammezzati sono in buone condizioni a meno della presenza di alcune tracce di infiltrazioni sul soffitto e di condensa sulle pareti.



Figura 24 camera da letto



Figura 25: Bagno

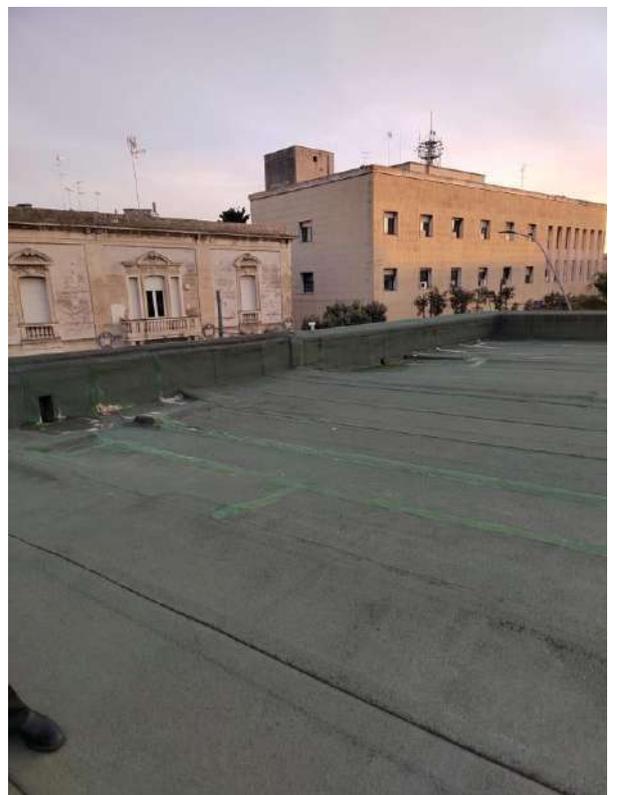
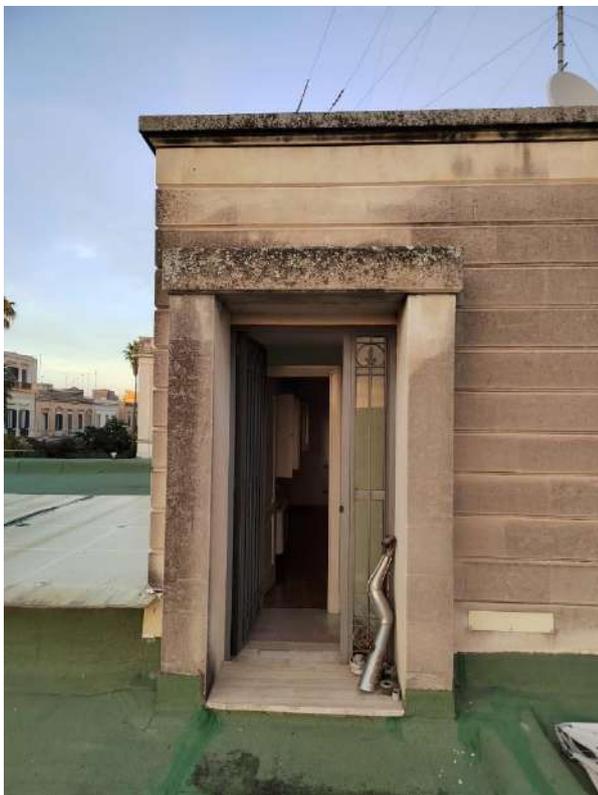


Figura 26 ingresso al lastrico solare	Figura 27: lastrico solare
--	-----------------------------------

Dalle stesse scale che conducono al piano ammezzato si arriva al lastrico solare che si estende per tutta l'area coperta dalla proprietà, delimitato da parapetto in pietra alto circa 1m. La pavimentazione è costituita dalla sola guaina impermeabilizzante di colore verde evidentemente ammalorata, che certamente ha causato le infiltrazioni rilevate nei sottostanti piani ammezzati. Sul lastrico sono montate le antenne televisive e le parabole satellitari.

1.1 Dati catastali

Abitazione in Lecce in catasto fabbricato al fg. 259 part. 1040 sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/1, classe 2, consistenza 19,5 vani sup.cat. 597m². Rendita: €3.474,4. Il sub. 3 deriva dalla soppressione dei sub. 1 e 2 a seguito di variazione del 09.07.1987 in atti dal 25.11.1998 per fusione e diversa distribuzione interna (n. 5237.1/1987).

1.2 Situazione urbanistica

L'immobile ricade, come da PRG del Comune di Lecce, in Zona A1 "Centro Storico". L'epoca di costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

1.3 Locazione

L'immobile risulta al momento occupato dall'amministratore della

1.4 Dati ipocatastali

Edificio risulta acquistato in data 8.1.1985 con atto registrato a Lecce il 25.01.1985 al n. 12147 davanti al Notaio Domenico Mancuso.

La signora con atto del 31.12.1991 registro n. 19631 della raccolta n. 24468, davanti al notaio Vincenzo Miglietta del Collegio Notarile di Lecce, vende alla registrato in Lecce il 20.01.1992 al n. 1778, trascritto il 29.01.1992 al n. 6233

Gravami:

Iscrizione legale del 25.02.2011 R.P. 1045 R.G. 6613 a F/Equitalia ETR

Iscrizione giudiziale del 29.09.2011 R.P. 5465 R.G. 33871 in virtù del Decreto ingiuntivo del 29.06.2011 di euro 14.663,23 a fronte di un capitale di euro 13.862,23 a

N.B. Pignoramento del 23.03.2006 R.P. 7858 e R.G. 10805 Cancellato con annotazione n. 1523 in data 21.04.2021

Pignoramento del 13.03.2013 R.P. 6250 e R.G. 8188 cancellato con annotazione n. 1522 in data 21.04.2021

4.2. Stima

La stima del valore unitario medio dell'immobile passa attraverso il calcolo della superficie media ponderale delle varie superfici di cui è composto. La superficie dei diversi locali, aree scoperte, balconi e terrazzi viene conteggiata applicando idonei coefficienti di riduzione a seconda del "peso" commerciale (ad es. riduzione del 67 % per i balconi o del 33% per il piano seminterrato).

In tal modo si ottiene la seguente superficie "normalizzata" utile ai fini del calcolo estimativo dell'intero immobile.

- Superficie giardino - 313 m² - coefficiente di riduzione: 0.1
- Superficie piano terra -: 455 m² - coefficiente di riduzione: 1.0

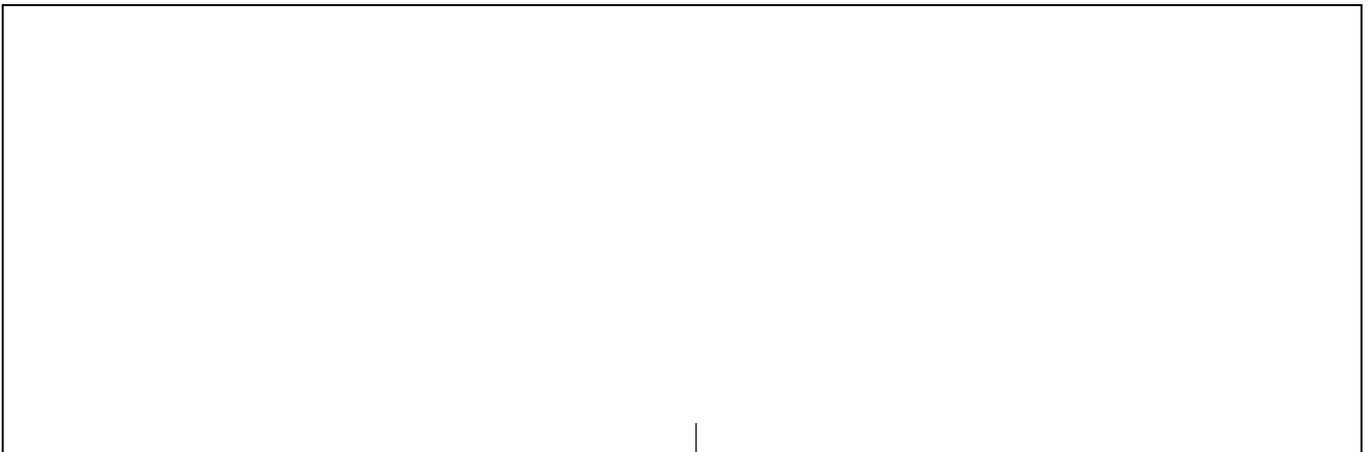
- Superficie piano primo ammezzato: 76 m² – coefficiente di riduzione: 1.0
- Superficie secondo piano ammezzato: 30 m² – coefficiente di riduzione: 1.0
- Superficie piano seminterrato: 115 m² – coefficiente di riduzione: 0.67
- Superficie terrazzino piano terra: 32 m² – coefficiente di riduzione: 0.33
- Superficie lastrico solare: 385 m² – coefficiente di riduzione: 0.1

Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $313 \times 0.1 + 455 \times 1.0 + 76 \times 1.0 + 30 \times 1.0 + 115 \times 0.67 + 32 \times 0.33 + 385 \times 0.1 = 720 \text{ m}^2$

4.3. Immobili simili presenti sul mercato

L'elenco che segue riporta gli immobili più rappresentativi selezionati tra quelli pubblicizzati sulla rete dalle agenzie immobiliari.

1. PALAZZINA NEL CENTRO STORICO DI LECCE VIA G.A: FERRARI



Palazzo nel centro storico di Lecce, ubicato su una traversa nei pressi di Porta San Biagio. Accesso dall'androne, utilizzabile anche come parcheggio interno. Al piano primo è ubicato l'ingresso, dal quale si snodano tutti gli ambienti circostanti. Alcuni dei vani presenti sono voltati e presentano delle decorazioni. È presente un cortile a livello al piano terra.

Superficie: 762m² (si tratta di una superficie “normalizzata”: l'annuncio riporta il dettaglio delle superfici e calcola la “normalizzazione di seguito riportata)

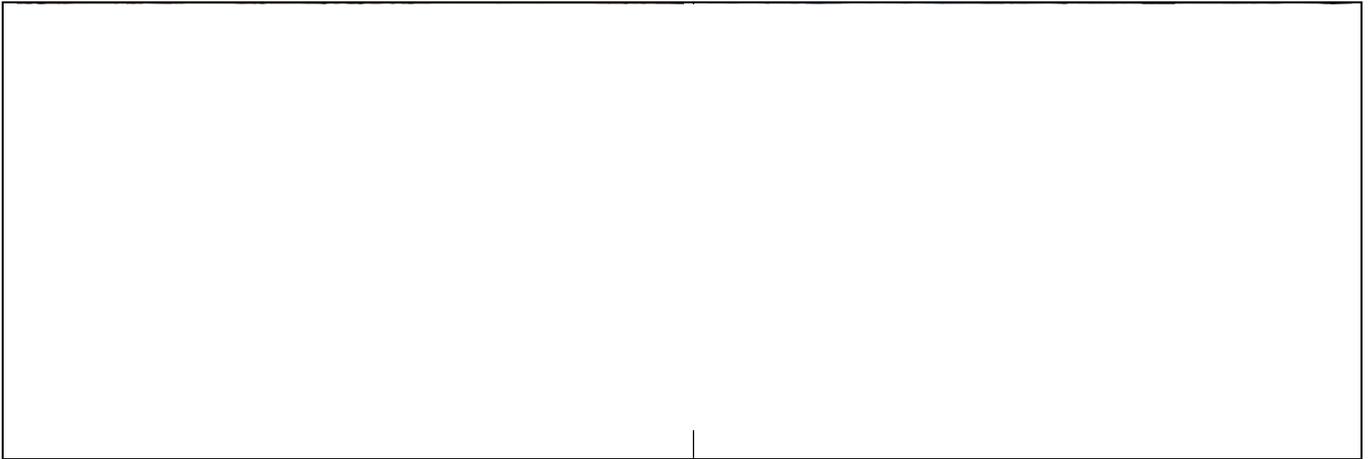
Agenzia: Link:

Prezzo: 1.200.000€

Superficie normalizzata: $550 \times 1 + 292 \times 0.33 + 15 \times 0.5 + 253 \times 0.25 + 52 \times 0.1 + 52 \times 0.35 = 762 \text{ m}^2$

Prezzo unitario 1574 €/ m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $1574 \times 0,9 = 1417 \text{ €/ m}^2$**

2. PALAZZO NEL CENTRO STORICO DI LECCE - VIA F.A. D'AMELIO

Edificio su tre livelli: pianterreno che comprende una taverna con due camere ed un bagno; primo piano con tre camere da letto con bagno en suite; secondo piano con una camera da letto e un bagno adibito a lavanderia. È presente una soffitta che corre per tutto il perimetro dell'appartamento del primo piano pari a circa 560m² ed un giardino interno di 125m²

Consistenza: + P.T. 560 m²+ P.1. 560 m²+ P. soffitta. 560 m²+ giardino 125 m²

Agenzia: properties - Link:

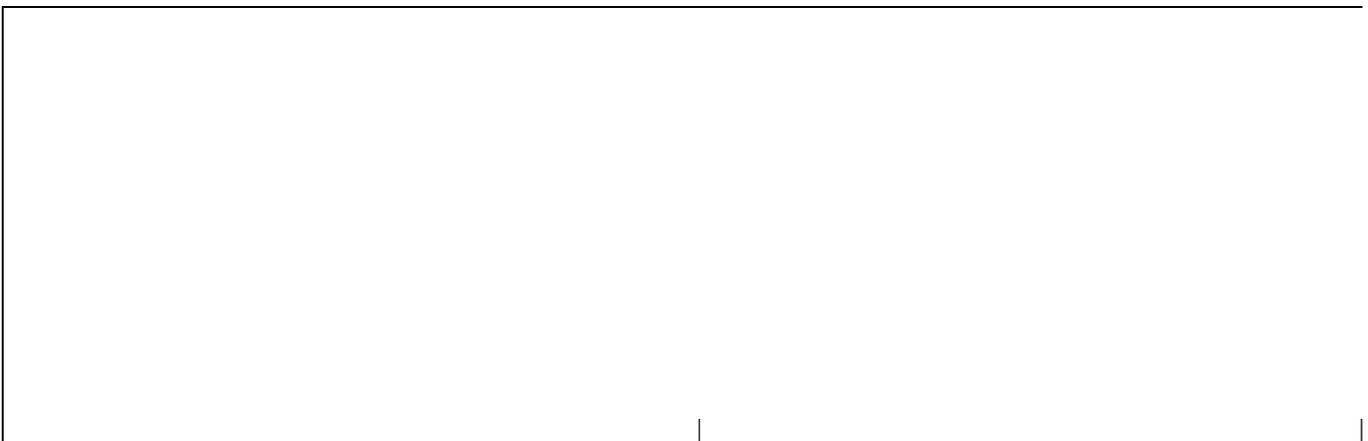
Prezzo: 3.000.000€

Prezzo unitario: 2.205€

Superficie normalizzata: $560 \times 1.0 + 560 \times 1.0 + 560 \times 0.33 + 125 \times 0,1 = 1317 \text{ m}^2$

Prezzo unitario 2.278 €/m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $2.278 \times 0,9 = 2.050 \text{ €/m}^2$**

3. VILLA UNIFAMILIARE VIA TITO MINNITI

L'immobile è in ottimo stato e si sviluppa su più livelli:

- Piano terra, composto da: ingresso su ampio salone, cucina abitabile;
- Primo piano: 3 camere da letto, 3 bagni, cabina armadio, ripostiglio e terrazzo a livello

Consistenza: PT 150 m²+ P1 120 m²+ 30 m²terazza + 200 m² giardino

Agenzia: Link:

Prezzo: 770.000€

Prezzo unitario: 2.566€

Superficie normalizzata: $300 \times 1.0 + 30 \times 0.5 + 200 \times 0.1 = 335 \text{ m}^2$ -

Prezzo unitario 2.300 €/ m²

Detraendo una aliquota del 10% derivante dalla ineluttabile trattativa rispetto al prezzo richiesto, **il prezzo unitario di calcolo dell'immobile esaminato è $2.300 \times 0,9 = 2.070 \text{ €/ m}^2$**

4.4. Calcolo dei valori unitari omogenei

Come detto in premessa al paragrafo precedente, prima di applicare alle superfici "normalizzate" dell'immobile oggetto di stima i prezzi unitari di calcolo desunti dalle offerte reperite sul mercato, è necessario considerare un fattore correttivo che tenda ad omogeneizzare la qualità degli immobili. Il prezzo unitario di calcolo sarà, quindi, corretto mediante un coefficiente che intende omogeneizzare le caratteristiche qualitative adimensionali degli immobili a confronto.

Per il calcolo del coefficiente correttivo di "qualità" da applicare al prezzo unitario dell'immobile "benchmark" viene stabilito un valore >1 se l'immobile benchmark presenta caratteristiche di qualità generale inferiori a quello oggetto di stima e, quindi, il suo prezzo unitario deve essere incrementato per rapportarlo a quello oggetto di stima. Viceversa il coefficiente sarà < 1.

PALAZZO NEL CENTRO STORICO DI LECCE VIA G.A. FERRARI

Superficie normalizzata: 762 m² - Prezzo unitario di calcolo 1.417 €/ m²

L'immobile in questione si trova in buono stato di manutenzione, anche se presenta finiture di livello inferiore rispetto a quelle dell'edifici oggetto di stima.

coefficiente: 1.2 - prezzo unitario omogeneizzato: $1.417 \text{ €/m}^2 \times 1.2 = 1.700 \text{ €/m}^2$

PALAZZO NEL CENTRO STORICO DI LECCE VIA F.A. D'AMELIO

Superficie normalizzata: 1.317 m² - Prezzo unitario di calcolo = 2.050 €/ m²

L'edificio è di grande pregio, con decorazioni presenti sulle volte e sulle pareti di molti vani, interni curati e giardino che appare curato e ben mantenuto. Detto immobile è di qualità superiore rispetto a quello oggetto di perizia.

Questo immobile è, al contrario del precedente, di qualità evidentemente inferiore, praticamente senza alcuna finitura.

coefficiente: 0.9 prezzo unitario omogeneizzato: $2.050 \text{ €/m}^2 \times 0.9 = 1.845 \text{ €/m}^2$

VILLA UNIFAMILIARE VIA TITO MINNITI

Superficie normalizzata: 335 m² - Prezzo unitario di calcolo 2.070 €/ m²

Questo immobile è più moderno rispetto a quello in oggetto, con rifiniture però di pregio inferiore
coefficiente: 1,1 – prezzo unitario omogeneizzato: 2.070 €/mq x 1,1 = 2.277 €/m²

4.5. La stima

Il valore unitario che sarà applicato per la stima dell'immobile di viale Grassi è ricavato dalla media dei valori di calcolo degli immobili di mercato di benchmark riportati nel paragrafo precedente.

$$(1.845 + 2.070 + 2.277)/3 = 2.064 \text{ €/m}^2$$

(superficie normalizzata) : 720 m² – valore unitario omogeneo: 2064 €/m²

$$\text{Valore di stima: € (720 x 2064) = € 1.486.080}$$

Pertanto, arrotondando, l'immobile di via Duca degli Abruzzi 91 ha un valore venale pari a: 1.485.000 (un milione quattrocentottantacinque mila)

5. I LOTTI DI VENDITA

Gli immobili descritti e stimati ai paragrafi precedenti vanno a costituire i lotti di vendita.

Tra questi manca l'immobile di via Palmieri per i motivi detti in premessa.

I tre lotti di vendita, pertanto, sono:

- 1. Palazzina ad uso Ufficio in Lecce al viale G. Grassi n. 134**
- 2. Edificio artigianale in Maglie alla via F.lli Piccinno**
- 3. Palazzina in Lecce alla via Duca degli Abruzzi n. 91**

5.1. I Lotto 1: Palazzina in Lecce al viale G. Grassi n. 134

Palazzina adibita ad uso commerciale e deposito avente la seguente consistenza:

- piano primo: 144 m²
- piano rialzato: 150 m²
- piano seminterrato: 209 m²
- Rampa discesa al piano seminterrato: 116 m²
- balconi: 40 m²
- porticato anteriore: 31 m²
- porticato posteriore: 8 m²
- piazzale: 167 m²
- cortile interno: 109 m²

L'immobile, in generale, si può dire che presenti finiture di buon livello, sebbene alcune aree siano ancora interessate da lavori in corso, quelle ai piani superiori interessate dai lavori di redistribuzione degli ambienti e quelle al piano interrato, tendenti a riparare le evidenti infiltrazioni di umidità.

Registrato al catasto al foglio 238, p.lla 874, sub. 1 (cat. A/10) e sub. 2 (cat. C/1), sup. cat. complessiva mq 566

Prezzo di vendita: €. **485.000 (euro quattrocentottantacinque mila)**

5.2. I Lotto 2: Opificio in Maglie alla via F.lli Piccinno n. 55

Opificio ubicato nella zona industriale di Maglie costituito da un capannone ad uso deposito e da locali laboratorio, avente la seguente consistenza:

- piazzale – 1.050 m²
- piano terra – capannone - deposito: 412 m²
- piano terra - laboratorio: 250 m²
- piano primo - deposito: 308 m²

L'immobile è in discrete condizioni, locato alla ditta _____ per la parte del capannone, mentre la restante parte (open space laboratorio a piano terra e deposito a primo piano) è inutilizzata.

Censito al Catasto Fabbricati al:

- foglio 5 Particella 197 Subalterno 1 Cat. C/3 classe 2 consistenza 139 m² – Via Fratelli Piccinno Piano T - superficie – 286 m² (escluse aree scoperte)
- foglio 5 Particella 197 Subalterno 2 Cat. C/2 classe 1 consistenza 546 m² - Via Fratelli Piccinno Piano T -1 - superficie – 546 m²

Prezzo di vendita: €. **638.000 (euro seicentotrentotto mila)**

5.3. I Lotto 3: Abitazione d'epoca indipendente in Lecce alla via Duca degli Abruzzi 91

Casa indipendente d'epoca "cielo-terra" con giardino avente la seguente consistenza:

- giardino – 313 m²
- piano terra -: 455 m²
- piano primo ammezzato: 76 m²
- secondo piano ammezzato: 30 m²
- piano seminterrato: 115 m²
- terrazzino piano terra: 32 m²
- lastrico solare: 385 m²

L'immobile è ben rifinito e, nonostante sia evidente la scarsa manutenzione dell'ultimo periodo, in buone condizioni. Deve essere rifatta la guaina del lastrico solare che causa alcune infiltrazioni ai piani sottostanti.

Censito al Catasto Fabbricati al:

- foglio 5 Particella 197 Subalterno 1 Cat. C/3 classe 2 consistenza 139 m² – Via Fratelli Piccinno Piano T - superficie – 286 m² (escluse aree scoperte)
- foglio 5 Particella 197 Subalterno 2 Cat. C/2 classe 1 consistenza 546 m² - Via Fratelli Piccinno Piano T -1 - superficie – 546 m²

Prezzo di vendita: €. **1.485.000 (un milione quattrocentottantacinque mila)**

Bari, 17.02.2023

Prof. Ing. Gennaro Ranieri

