

STIMA DI BENI IMMOBILI

L'anno Duemilaventiquattro il giorno 16 del mese di Settembre.

Io sottoscritto Geom. Bruno Pierluigi, iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Lecce, per incarico conferitomi dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amm.re Unico della società [REDACTED] ho redatto la seguente perizia di stima.

PREMESSA

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria di alcuni locali commerciali siti nel Comune di Aradeo in viale Einstein. Per meglio individuare la consistenza dei beni, su espresso incarico da parte del Sig. [REDACTED] Amm. Unico, il sottoscritto ha effettuato il giorno 12 del mese di Settembre c.a. un sopralluogo compiendo misurazioni degli ambienti con strumentazione laser.

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I locali, ubicati in posizione periferica rispetto al centro urbano e si sviluppano interamente a piano terra, fanno parte integrante di un palazzo realizzato giusto Permesso di Costruire n° 70bis/01 e sono destinati ad attività commerciale. In Catasto risultano regolarmente intestati e sono identificati come segue:

- Foglio 6 part.IIIa 903 sub 3 cat. C/1 cl, 3, rendita € 776,13,
- Foglio 6 part.IIIa 903 sub 4 cat. C/1 cl, 3, rendita € 1.268,68

In pianta hanno una forma quadrangolare e sono divisi da una muratura in fette di tufo con accessi separati che si affacciano sia su viale Einstein sia su spazio comune alle altre unità immobiliari che formano il palazzo. Inoltre ogni locale è dotato di servizi igienici e allacci tecnologici autonomi



Di seguito si riporta la descrizione dettagliata in modo da determinarne il valore relativo, tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, della loro ubicazione e d'ogni altro parametro che possa influire sulla determinazione del valore finale.

DESCRIZIONE

Locali commerciali a piano terra in viale Einstein.

I locali, composti da un unico ambiente con i servizi igienici esclusivi, risultano essere separati da un tramezzo in fette di tufo ed entrambe sono perfettamente agibili perché dotati di tutte le rifiniture necessarie.

Ogni locale è pavimentato con piastrelle in ceramica e le pareti risultano intonacate con intonaco civile e successivamente tinteggiate con pittura traspirante, eccezion fatta per i servizi igienici dove le pareti sono piastrellate con piastrelle in ceramica per un'altezza non inferiore a mt. 2.00. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera mentre le bussole interne sono del tipo tamburato. L'aerazione, l'illuminazione dei locali e di un servizio igienico è diretta e naturale ed è garantita dalle finestre presenti, mentre un servizio igienico, quello del locale ubicato sud, è dotato di aerazione forzata.

Sono presenti impianti idrici, fognanti, telefonici ed elettrici e collegati ognuno alle rispettive reti pubbliche.

Dalle misurazioni effettuate in loco è emerso che il locale ubicato a nord sviluppa una superficie utile di circa mq. 84,50, mentre per il locale ubicato a sud si ha una superficie utile di circa di mq. 55,50, per una superficie utile complessiva, servizi compresi, di circa mq. 140,00.

CONCLUSIONI

Nel procedere alla stima dei beni, così come espressamente richiestomi dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amm.re Unico della società [REDACTED] ho tenuto conto dell'ubicazione, della

viabilità, della destinazione attuale, dello stato di conservazione nonché alla loro regolare iscrizione nel Catasto Fabbricati e d'ogni altro parametro che potrebbe influire positivamente o negativamente sulla determinazione del valore finale. A tal fine ho anche valutato l'andamento del mercato immobiliare e dell'attività commerciale nel Comune di Aradeo constatando che sia il mercato immobiliare che l'attività commerciale hanno subito un forte rallentamento in virtù del calo demografico della popolazione e dalla vicinanza di importanti centri commerciali. Al fine di indicare il più probabile valore di mercato, visto l'andamento del mercato come sopra detto, ho fatto riferimento ai valori OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano) relativi alla zona periferica del Comune di Aradeo assumendo il valore OMI di € 455,00/mq..

Secondo quanto sopra esposto si possono determinare i seguenti valori:

- per il locale commerciale esposto a sud con superficie utile di circa mq. 55,50, il valore di mercato è pari a € **25.252,50** (Euro Venticinquemiladuecentocinquanta/50);
- per il locale commerciale esposto a nord con superficie utile di circa mq. 84,50, il valore di mercato è pari a € **38.447,50** (Euro Trentottomilaquattrocentoquarantasette/50);

Secondo i valori sopra indicati il valore di mercato complessivo ammonta ad € **63.700,00** (Euro Sessantatremilasettecento/00).

Ottenuto ciò credo, in tutta coscienza, di aver dato termine all'incarico conferitomi, come si constata dalla sopra esposta relazione datata e sottoscritta.

Si allegano alla presente:

- Visure Catastali.
- Estratto Valori OMI

IL TECNICO
Geom. Pierluigi Bruno

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2024

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **ARADEO (A350)** provincia **LECCE** - Limitata al foglio: 6



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **ARADEO (A350) (LE)**
Foglio 6 Particella 903 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 14/11/2003 Pratica n. 284496 in
atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 5578.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ARADEO (A350) (LE)**
Foglio 6 Particella 903

> Indirizzo

VIA ALBERT EINSTEIN n. 24 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2023
Pratica n. LE0092655 in atti dal 16/05/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92655.1/2023)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 776,13**
Categoria **C/1^a**, Classe 3, Consistenza **52 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2016
Pratica n. LE0066983 in atti dal 24/03/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26420.1/2016)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 66 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/11/2003, prot. n. 284496



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **ARADEO (A350) (LE)**
Foglio 6 Particella 903 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 14/11/2003 Pratica n. 284496 in
atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 5578.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ARADEO (A350) (LE)**
Foglio 6 Particella 903

> Indirizzo

VIA ALBERT EINSTEIN n. 22 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2023
Pratica n. LE0092653 in atti dal 16/05/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92653.1/2023)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.268,68**
Categoria **C/1^a**, Classe 3, Consistenza 85 m²

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2016
Pratica n. LE0066984 in atti dal 24/03/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26421.1/2016)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 97 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/11/2003, prot. n. 284496

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/03/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede MAGLIE (LE) Repertorio n. 21499 -
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con
Modello Unico n. 11628.1/2009 Reparto PI di LECCE
in atti dal 17/04/2009

➤ **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ARADEO (A350)

Numero immobili: 2 Rendita: **euro 2.044,81** Superficie: 137 m²

➤ **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 2.044,81** Superficie: 137 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**Provincia:** LECCE**Comune:** ARADEO**Fascia/zona:** Periferica/NUOVA ESPANSIONE**Codice di zona:** D2**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	310	370	L	1,4	2	L
Negozi	NORMALE	455	590	L	2,4	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)