TRIBUNALE di LECCE

Sezione Commerciale

LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA

34/2025

GIUDICE DELEGATO:
Dr. Italo Mirko De Pasquale

LIQUIDATORE:
Dr.ssa Anna Maria De Lorenzis

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

TECNICO INCARICATO:

Ruggero Serrano

CF:SRRRGR74R01E506R
con studio in LECCE (LE) F. Turati
telefono: 0832452918
email: studioingserrano@gmail.com

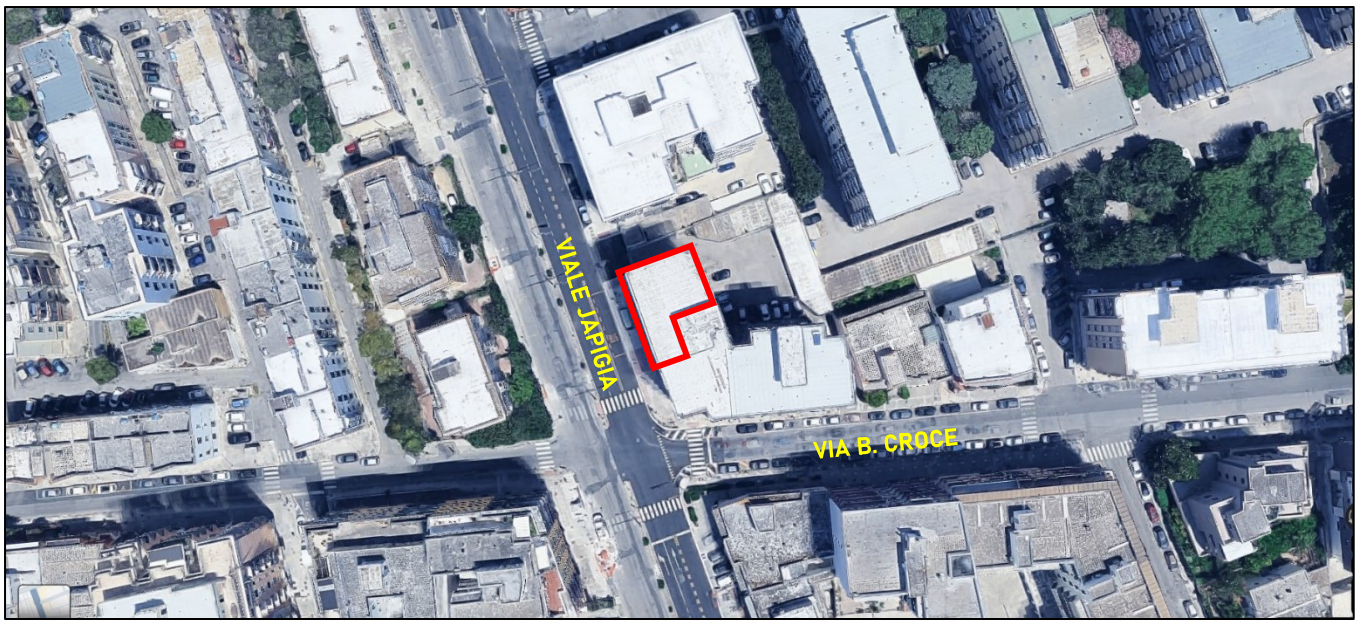


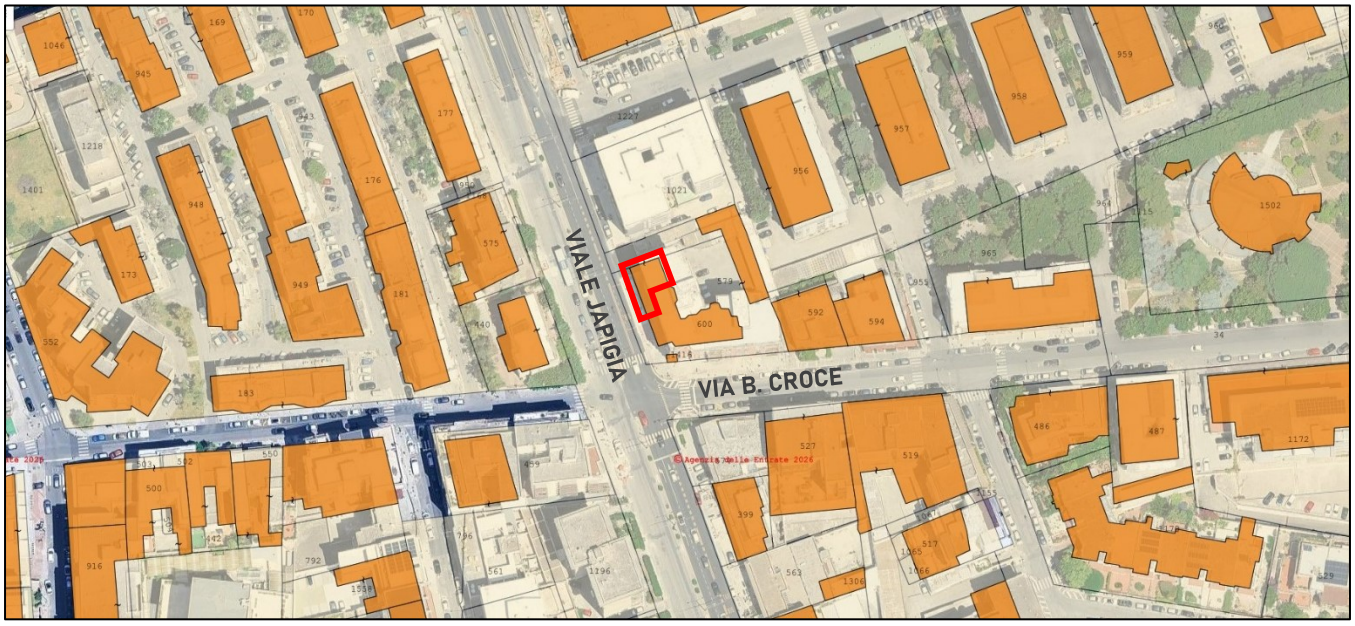
1 PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Ruggero Serrano**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 2128, con studio professionale in Lecce Don Luigi Sturzo 13, **in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Lecce - Sezione Commerciale, nella persona dell'Il.mo Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale**, redige il seguente elaborato peritale, inerente la **procedura di Liquidazione Controllata iscritta al n. 34/2025 - Liquidatore Dr.ssa. Anna Maria De Lorenzis**, avente come oggetto la **stima di un immobile cointestato alla sig.ra** OMISSIS OMISSIS OMISSIS

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a seguito del sopralluogo eseguiti presso l'immobile da valutare, lo scrivente ha effettuato le opportune indagini di natura tecnico – economica, al fine di avere una stima del più probabile valore di libero mercato dell'immobile inteso come il valore che ragionevolmente possa ricavarsi da una ipotetica vendita (in dipendenza dalla tipologia di immobile, dalle caratteristiche finali del bene nonché in dipendenza dalla situazione dei mercati locali di settore).

2 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E CONTESTO TERRITORIALE





DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - **CELL:** 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

L'immobile, oggetto del presente lavoro di stima, è un appartamento in Lecce (LE), Viale Japigia n. 15 – P 6. Risulta attualmente censito nel N.C.E.U. al Foglio 228, Particella 600 (579 Graf.), Sub. 5 (18 Graf.) – Categoria A/3, Classe 4 – Rendita 604,25 €.

L'immobile risulta attualmente cointestato a:

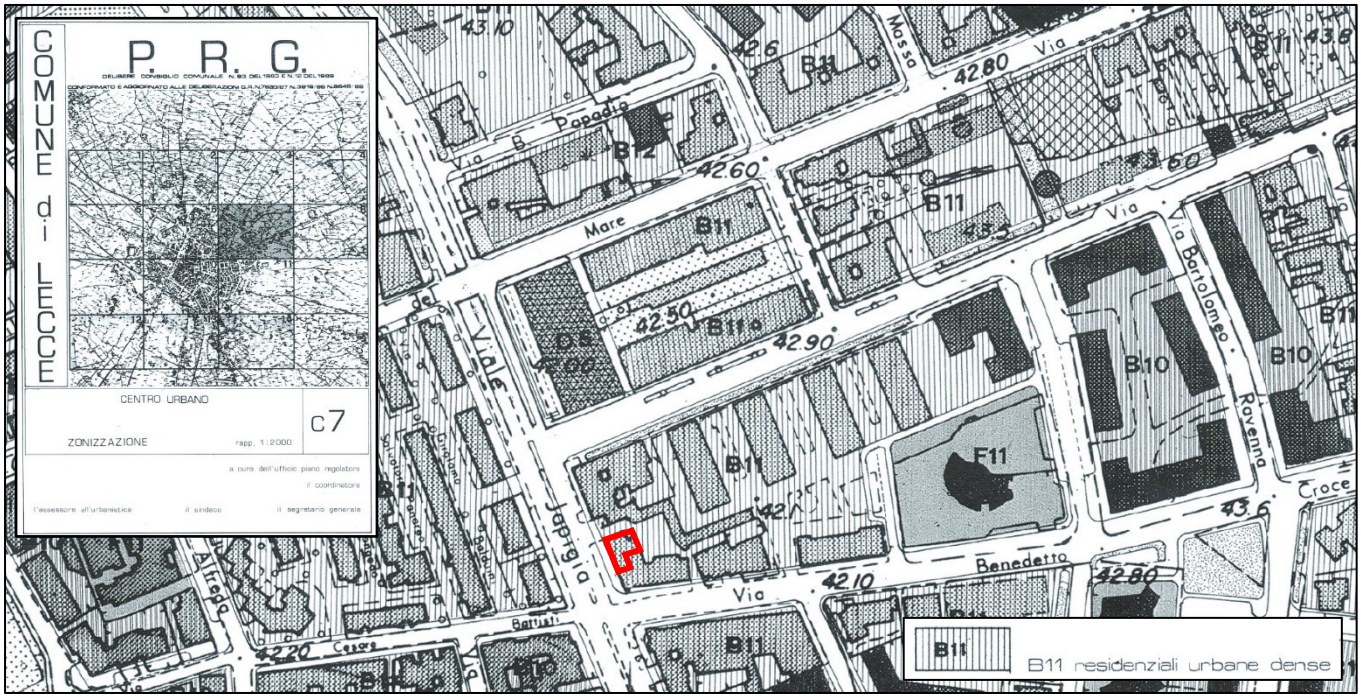
OMISSIS - Prop. **1/3**
OMISSIS - Prop. **1/3**
OMISSIS - Prop. **1/3**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano, ubicato a Lecce in viale Japigia n. 15 (tratto della circonvallazione cittadina di Lecce) ad angolo con via Benedetto Croce, in zona adibita essenzialmente alla residenza con la presenza di attività commerciali, studi privati, uffici pubblici e privati, edifici religiosi, e attrezzature pubbliche quali (verde pubblico, pubbliche piazze ecc…). Nella zona sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e tutti gli ulteriori servizi necessari alla residenza.
La zona gode complessivamente di un'ottima viabilità e di una buona disponibilità di parcheggi.
Urbanisticamente trattasi di zona completamente satura, quindi senza ulteriore possibilità di espansione edilizia. La tipologia edilizia prevalente consiste fabbricati condominiali pluripiano dove i piani terra sono spesso utilizzati per androni, servizi condominiali e locali commerciali.

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TITOLI AUTORIZZATIVI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima ne costituisce parte, **ricade nel P.R.G. del Comune di Lecce in Zona tipizzata come B11 – Zone Residenziali Urbane Dense**, regolamentata dall'Art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
Si riporta di seguito uno stralcio delle Tavole del P.R.G. e delle N.T.A.



ART. 54 - ZONE B11 - RESIDENZIALI URBANE DENSE.
Comprende gli isolati dell'area urbana quasi comple-tamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione preva1entemente residenziale.
In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed altre attività ricettive

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limi tatM1ente alla superficie utile impegnata al.la data di adozione del PRG.
È vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ed altre destinazioni di tipo direzionale e commerciali.
Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.
Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del PRG devono essere rimosse entro sei mesi dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme.
Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della superficie utile Su esistente a quelli di ricostruzione, con il rispetto dei seguenti indi ci massimi:

- indice di fabbricabilità fondiaria: If = 4,00 mc/mq;
- rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria: UF = 1,33 mq/mq;
- altezza massima: H max = 18,00 m;
- numero dei piani: NP = 4 + pt.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione su lotti edificati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- indice di fabbricabilità fondiaria: If = 4,00 mc/mq;
- rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria: UF = 1,33 mq/mq;
- altezza massima: H max = 18,00 m;
- numero dei piani: NP = 4 + pt.

Per le aree non ancora edificate dei PEEF/167 vigenti si applicano gli indici previsti dai rispettivi piani di zona.
Al fine di migliorare la organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi pubblici, è ammessa la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione estesa ad un intero isolato mediante Piano Particolareggiato PP o Pia.no di Lottizzazione Convenzionata PLC senza aumento della superficie utile Su esistente, nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: If = 6,00 mc/mq;
- rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria: UF = 2,00 mq/mq;
- altezza massima: H max = 18,00 m;
- numero dei piani: NP = 4 + pt.

Negli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di ristrutturazione urbanistica dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 20 mc, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 765/67.

TITOLI EDILIZI

Il fabbricato risulta edificato in forza della licenza edilizia N. 24162 del 19.09.1967. È presente, inoltre, la Licenza di Abitabilità del 06.05.1968. L'attuale planimetria catastale è stata presentata in data 01.02.1969.

4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento, al piano sesto di un fabbricato condominiale, ubicato in zona semicentrale del Comune di Lecce – viale Japigia n. 15.

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

Dalla Visura Storica dell'immobile si evince che risulta cointestato per 1/3 alla Sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS), per 1/3 al Sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS), e per il restante 1/3 alla Sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS). Risultano cointestati dal 15.10.2023 RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - OMISSIS OMISSIS Voltura n. 12299.1/2025 - Pratica n. LE0106579 in atti dal 17/03/2025.

NOTA: Dall'Atto di Donazione del 30.07.1993, Rogante Notar OMISSIS OMISSIS si evince quanto segue:

"Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale di questo atto il sig. OMISSIS OMISSIS ***riservandosi il diritto di abitazione per se e dopo di lui per la moglie sig.ra*** OMISSIS OMISSIS *che accetta, dona sulla quota legittima e la eventuale differenza sulla disponibile, con dispensa per quest'ultima da collazione e imputazione, ai suoi tre figli* OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS *e* OMISSIS *che in comune e parti uguali accettano: l'intero appartamento in Lecce al Viale Japigia n.15, con il box al piano terra, foglio 228 particelle 579/18 e 600/5, cosi come il tutto in narrativa descritto, accatastato e confinato".*

Di fatto la Sig.ra OMISSIS OMISSIS nata a Lecce il OMISSIS C.F. OMISSIS coniuge del *de cuius* Sig. OMISSIS OMISSIS **, vanta il diritto di abitazione sull'immobile in questione. Tale diritto di abitazione, tuttavia, non è stato volturato e non risulta nei dati catastali.**
Sarà necessaria una rettifica catastale richiedendo di inserire, tra gli intestatari, la Sig.ra OMISSIS OMISSIS **con il diritto di abitazione.**

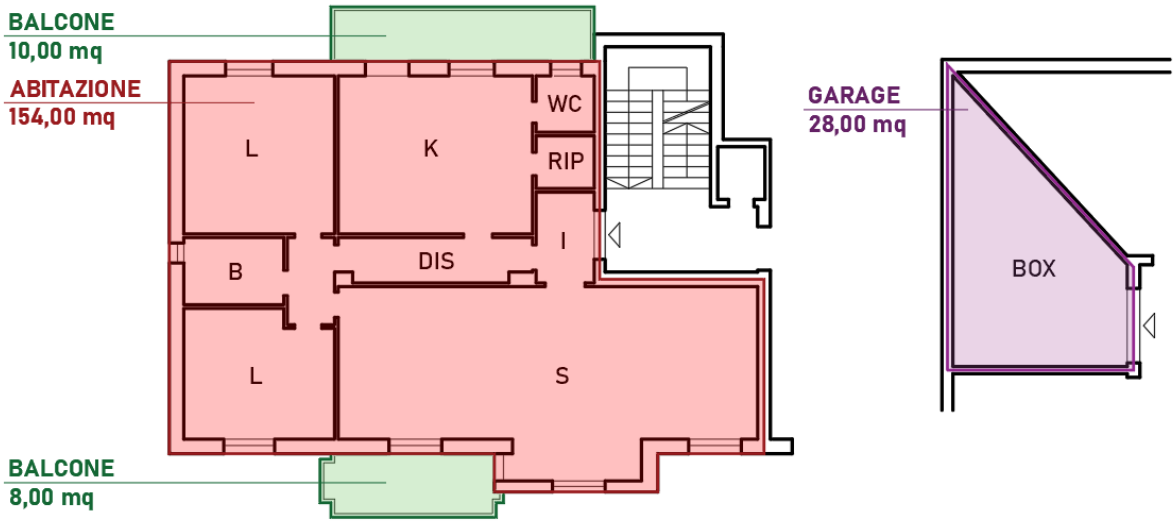
Nel N.C.E.U. è identificato come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		228	600 579	5 18	1		A/3	4	6,5 vani	Totale: 171 m² Totale: esluse aree scoperte**: 166 m²	Euro 604,25
Indirizzo	VIALE JAPIGIA n. 15 Piano 6										

Dall'estratto di mappa si evince che la particella 600 (graffata alla p.lla 579) confina, da nord verso sud (in senso orario) con: p.lla 1021, p.lla 956, p.lla 592, strada pubblica denominata via B. Croce, strada pubblica denominata viale Japigia.

L'abitazione è ubicata al sesto primo ed è accessibile a mezzo vano scala ed ascensore condominiali, dipartenti dal piano terra, con ingresso dal civico 15 di viale Japigia.

COMPOSIZIONE, FINITURE E STATO MANUTENTIVO



DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

- **Composizione:**
  L'unità in questione risulta composta da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, due vani letto, bagno, piccolo wc, ripostiglio e disimpegno. Si completa con la presenza di due balconi a livello (uno con affaccio su viale Japigia ed uno con affaccio sul cortile condominiale) e di un box auto al piano terra.

- **La struttura dell'immobile e le finiture sono costituite da:**

- Struttura portante dell'intero complesso realizzata in. c.a.;
- Orizzontamenti piani del tipo latero-cementizi;
- Tamponature esterne in muratura, rivestite esternamente con clinker di laterizio e rifinite internamente con intonaco civile e tinteggiatura;
- Murature interne in conci di tufo intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazione realizzata con marmette a scaglie cementizie;
- Pavimentazione e rivestimento del bagno realizzati con piastrelle di ceramica;
- Sanitari e rubinetteria del bagno di buona fattura;
- Serramenti interni realizzati in legno;
- Serramenti esterni realizzati in legno e vetro semplice;
- L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico fognante del tipo sotto traccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia murale a gas;
- L'impianto di climatizzazione è costituito da condizionatori split (due in soggiorno, uno in cucina ed uno nella camera da letto matrimoniale).

- **In fase di sopralluogo non sono emerse gravi ed evidenti criticità manutentive:** lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, interno ed esterno, è buono e non richiede evidenti interventi di manutenzione. Gli impianti, pur essendo principalmente quelli dell'epoca di realizzazione sono funzionanti. Lo stato manutentivo del box auto risulta appena sufficiente e richiederebbe alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che basculante di accesso al garage che risulta danneggiata e, pertanto, difficoltosa da aprire. Tuttavia, nonostante ciò, l'utilizzo del box auto non precluso.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

- Da quanto rilevato in fase di sopralluogo, l'immobile risulta parzialmente conforme. Dal confronto tra la planimetria catastale e la conformazione dei luoghi riscontrata in fase di sopralluogo emerge una lieve difformità consistente nella rimozione di un tramezzo divisorio che ha consentito l'unificazione di due vani realizzando l'attuale soggiorno.
  Tale difformità risulta regolarizzabile mediante CILA in Sanatoria (comunemente nota come CILA tardiva), applicando l'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.
  La sanatoria prevede una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 (Euro Mille,00).
  A tergo della sanatoria è necessario presentare pratica di aggiornamento catastale per allineare la situazione di fatto a quella planimetricamente rappresentata.
  In sede di aggiornamento catastale sarà necessario, inoltre, scorporare il box dall'appartamento (attualmente accorpati e graffati in un unico subalterno) assegnando a ciascuno un proprio identificativo catastale.

- Si stimano i seguenti costi per la regolarizzazione:
  - Onorario Professionale per la presentazione della pratica urbanistica (CILA in Sanatoria Ex Art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01): € 1.500,00 (Euro Millecinquecento,00)
  - Dritti di Segreteria per presentazione della CILA: € 75,00 (Euro settantacinque,00)
  - Sanzione amministrativa prevista dall'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00 (Euro Mille,00)
  - Onorario Professionale per la presentazione del DOCFA di aggiornamento catastale: € 500,00 (Euro Cinquecento,00)
  - Diritti di trasmissione del DOCFA: € 140,00 (Euro Centoquaranta,00)
  - **TOTALE: € 3. 215 (Euro Tremiladuecentoquindici,00)**

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta occupato dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS

5 CONSISTENZA

La tabella che segue riepiloga le consistenze dell'immobile. Nel procedimento di calcolo della consistenza si è determinato un valore di Superficie Equivalente, mediante l'utilizzo di Coefficienti di ponderazione.

CONSISTENZA ANALITICA (RIFERITA ALLA DATA DI PERIZIA)					
CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA [MQ]	COEFF. EQUIV. [%]	SUP. EQUIV. ARR. [MQ]
ABITAZIONE	SESTO	SUP. PRINCIPALE	154,00	100%	154,00
ABITAZIONE	SESTO	BALCONI	10,00 + 8,00 = 18,00	30%	5,50
BOX AUTO	TERRA	SUPERFICIE BOX	28,00	50%	14,00
SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA (ARROTONDATA) MQ. EQUIVALENTI					173,50

6 METODO DI STIMA E PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione
di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima.
Esiste un'unica metodologia di stima, fondata sul confronto o comparazione. È possibile però distinguere due tipologie di metodi comparativi:

- METODI COMPARATIVI DIRETTI
- METODI COMPARATIVI INDIRETTI

Con i primi viene eseguita una comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare. Tali parametri devono avere le seguenti caratteristiche: essere misurabili; poter essere rilevati facilmente; avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore.
Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre ai metodi comparativi indiretti.
La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche compresi nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile fa parte.

METODI COMPARATIVI DIRETTI
Il metodo comparativo diretto consiste, sostanzialmente, dei seguenti 3 momenti operativi: indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima; formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti; inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che, per caratteristiche, è più vicino.
È, quindi, possibile applicare la sopradescritta metodologia valutativa in presenza di dati di confronto, relativi a prezzi di trasferimento o proposte di vendita di beni analoghi a quello oggetto di stima.

Il metodo "Sintetico Comparativo"
Consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone limitrofe, ovvero in zone analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

METODI COMPARATIVI INDIRETTI

Il metodo che si adotterà per il calcolo del valore venale dell'immobile in questione si riferisce alla determinazione del valore di mercato sviluppando un metodo comparativo diretto, detto in questo caso **MCA (Market Comparison Approach) o Metodo Sintetico Pluriparametrico**.

Il metodo "MCA - Market Comparison Approach"

Il Market Comparison Approach (MCA), metodo del confronto di mercato o metodo comparativo parametrizzato, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il *MCA* può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.
Nella pratica estimativa si considera che tre rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile.
L'applicazione del *MCA* prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi marginali* delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.
Il *prezzo marginale* di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo. Il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.
La procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.);
- La scelta delle caratteristiche immobiliari;
- L'analisi dei prezzi marginali;
- La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

Le prime tre fasi riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione.
La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.
I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.
L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.
La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto.
Infine, la sintesi valutativa riassume i calcoli parametrici effettuati e racchiude la presentazione dei risultati.

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

RICERCHE DI MERCATO

Analisi statica di mercato – Interrogazione OMI

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si osserva che i valori medi di rifermento, per abitazioni civili si aggira normalmente tra i 1.000÷1500 €/mq raggiungendo, per abitazioni signorili, valori superiori.

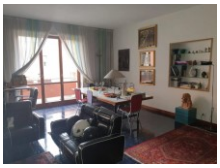
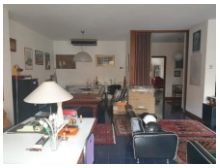
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: LECCE - Comune: LECCE
Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI/PARTIGIANI/CONSERVATORIO
Codice zona: C9 - Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1500	L	6,2	7,2	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1250	L	4,8	6,2	L

Analisi dinamica di mercato – Ricerca Comparabili

La fonte di ricerca dei comparabili è, per questa tipologia di analisi, il mercato riferito alla tipologia di bene oggetto di stima; si è condotta pertanto un'indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento.
In particolare si sono presi come riferimento i prezzi rilevati da analisi desk analizzando le proposte di vendita nei principali portali online di annunci immobiliari.
L'analisi delle vendite per la destinazione d'uso di riferimento, e con uno stato manutentivo simile all'immobile oggetto di stima, ha permesso di riscontrare degli "ASKING PRICE" medi che oscillano tra i 1.300 Euro/mq e 1.500 Euro/mq. Tali dati oscillano in relazione alla posizione, al taglio dimensionale, allo stato manutentivo degli immobili, ecc.
L'analisi ha evidenziato un mercato delle offerte di vendita per la destinazione d'uso di riferimento non molto attivo con uno stock di immobili offerti in locazione nella microzona di riferimento non molto ampio.

1. Comparabile – Appartamento, Lecce via B. Croce

Tipo di dato	Annuncio idealista.it – Rif. 35013649	
Descrizione sintetica	Appartamento al primo piano in edificio condominiale.	
Destinazione	Residenziale	 
Superficie commerciale (mq)	110,00	
Prezzo richiesto	155.000,00 €	
Zona	Semicentrale	

2. Comparabile – Appartamento, Lecce viale Leopardi

Tipo di dato	Annuncio immobiliare.it – Rif. 123906869 Cod. Annuncio: EK-123906869	
Descrizione sintetica	Appartamento al primo piano in edificio condominiale + box auto	
Destinazione	Residenziale	 
Superficie commerciale (mq)	154,00	
Prezzo richiesto	215.000,00 €	
Zona	Semicentrale	

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

3. Comparabile – Appartamento, Lecce viale Japigia

Tipo di dato	Annuncio immobiliare.it – Rif. 123696151 Cod. Annuncio: Japigia 10/F
Descrizione sintetica	Appartamento al secondo piano in edificio condominiale
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	125,00
Prezzo richiesto	178.000,00 €
Zona	Semicentrale




VALORE DI STIMA DETERMINATO CON IL METODO MCA

Riportando all'interno di una tabella i dati derivanti dalla ricerca dinamica si ottiene:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Comune	LECCE	LECCE	LECCE			LECCE
Frazione / Località						
Indirizzo	Via B. Croce	Viale Leopardi	Viale Japigia			Viale Japigia
Coordinate						-
Distanza dal Soggetto						-
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale			Semicentrale
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet			
Fonte	immobiliare.it	immobiliare.it	immobiliare.it			
* Stato manut. unità imm.	Medio	Medio	Medio			Medio
* Stato impiantistico	Medio	Medio	Medio			Medio
* N° servizi igienici	1	2	2			2
* Livello piano (n)	1	2	2			6
* Ascensore	Presente	Presente	Presente			Presente
* Box/Posto auto	0	1	0			1
* Sup.commerciale (mq)	110	154	125			173,5
* Prezzo richiesto	€ 155 000	€ 215 000	€ 178 000			
Sconto applicato	10%	10%	10%			
Prezzo scontato	€ 139 500	€ 193 500	€ 160 200			

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 139 500	€ 193 500	€ 160 200			
Data (mesi) (n)	0	0	0			
Sup. comm. (mqe.)	110	154	125			173,5
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			2
Servizi igienici (n)	1	2	2			2
Ascensore (0-1)	1	1	1			1
Livello Piano (n)	1	2	2			6
Stato manutenz. (n)	2	2	2			2
Box/posto auto coperto (n)	0	1	0			1

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 1 256	Data	Riv. annua	-1,00%
Servizi Igienici	Costo (C)	€ 6 000	Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 20 000
	Vita utile (n)	25		Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	50		Vetustà (t)	50
Livello piano	Coeff. piano	1,00%	Ascensore del soggetto		Presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 350	Box / Posto auto	Valore medio	€ 20 000

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	-€ 116	-€ 161	-€ 134		
Sup. comm. (mqe.)	€ 1 268	€ 1 256	€ 1 282		
Dotazione impiantistica (n)	-€ 20 000	-€ 20 000	-€ 20 000		
Servizi igienici (n)	-€ 6 000	-€ 6 000	-€ 6 000		
Livello Piano (n)	€ 1 395	€ 1 935	€ 1 602		
Stato manutenz. (n)	€ 350	€ 350	€ 350		
Box/posto auto coperto (n)	€ 20 000	€ 20 000	€ 20 000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 79 787	€ 24 502	€ 60 940		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Servizi igienici (n)	-€ 6 000	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 6 975	€ 7 740	€ 6 408		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 20 000	€ 0	€ 20 000		

Prezzi aggiustati finali	€ 240 262	€ 225 742	€ 247 548	0	0
Peso dei comparabili	33%	33%	34%	0%	0%

VALORE MASSIMO	€ 247 548
VALORE MINIMO	€ 225 742
TEST DIVERGENZA se < 10% ok!	9,66%

100%

Valore del soggetto (€)	237 948
Valore di mercato unitario (€/mq)	1 371

- **Dai calcoli effettuati il valore del soggetto in questione (arrotondato) è pari a: € 238.000,00 (Euro Duecentotrentottomila,00), che corrispondono a circa 1.370,00 €/mq;**
- **A questo valore vanno detratti i costi di regolarizzazione Urbanistica/Catastale, precedentemente descritti, quantificati in € 3.215,00 (Euro Tremiladuecentoquindici,00);**
- **Dalla decurtazione dei costi di regolarizzazione si ottiene il valore finale di: € 234.785,00 (Euro Duecentotrentaquattromilasettecentoottantacinque,00).**

Sul cespite grava il diritto di abitazione a favore del Sig. OMISSIS OMISSIS trasferitosi, in virtù di quanto dichiarato nell'atto di donazione del 30.07.1993, alla moglie Sig.ra OMISSIS OMISSIS (nata a Lecce il OMISSIS OMISSIS). Per ricavare il valore di mercato della nuda proprietà (scevra del diritto di abitazione) è necessario moltiplicare il valore di mercato dell'immobile per l'apposito coefficiente rilevabile dalla tabella derivata dalla applicazione del Decreto Ministeriale 20 dicembre 2022 (G.U. n. 304 del 30.12.2022).

- Valore della piena proprietà € 234.785,00
- Età dell'avente diritto di abitazione OMISSIS
- Tasso di interesse legale 2,50%
- Valore del diritto di abitazione € 35.217,75
- Valore della nuda proprietà € 199.567,25

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU

- **Da quanto ottenuto il valore della nuda proprietà è pari a € 199.567,25 (Euro centonovantanovemilacinquacentosessantasette,25).**
- **In definitiva, la quota parte relativa alla sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS, proprietaria per 1/3 dell'immobile, è di: € 66.522,41 (Sessantaseimilacinquecentoventidue,41 Euro).**

7 CONCLUSIONI

Applicando i metodi valutativi precedentemente elencati e ritenuti più idonei, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona, tenuto conto delle considerazioni su esposte e delle caratteristiche degli immobili, tenendo conto del diritto di abitazione gravante sul cespite, tenendo conto, altresì, delle rispettive quote di proprietà degli intestatari, sono stati determinati i seguenti valori:

VALORE TOTALE DI STIMA = 234.785,00 €

VAOLRE DIRITTO DI ABITAZIONE = 35.217,75 €

VALORE NUDA PROPRIETA' = 199.567,25 €

VALORE QUOTA Sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (1/3) = 66.522,41 €

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Lecce, 08.04.2026

IL TECNICO
Ing. Ruggero Serrano



DOTT. ING. RUGGERO SERRANO
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558-2014 UNI/PDR 19-2016
LECCE - VIA DON LUIGI STURZO 13
TEL: 0832/452918 - CELL: 348/2589637
MAIL: STUDIOINGSERRANO@GMAIL.COM
PEC: RUGGERO.SERRANO@INGPEC.EU