

Committente



CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

Il Consulente

Arch. Paride Stefano Corsano



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità residenziale in Collepasso (LE) sita lungo via IV Novembre 25, della superficie commerciale di 81,59 m². Essa è collocata al piano terra dell'edificio composto anche da un'altra unità immobiliare al piano seminterrato. Le due unità allo stato attuale risultano collegate da un'apertura interna, con alcuni gradini che consentono di superarne il dislivello. Tuttavia sono identificate catastalmente con due subalterni differenti (oltre ad avere anche accessi dalla strada separati). L'unico ingresso si affaccia direttamente su via IV Novembre, da un disimpegno che collega gli altri due vani. È presente un piccolo servizio igienico, mentre dal retro si accede ad giardino e ad un locale destinato a deposito e/o vano macchine. Il lastricato solare non è direttamente accessibile.

In generale l'edificio ha una prima edificazione risalente agli anni '30 del 1900 (con la planimetria catastale depositata nel 1939). Del resto, ciò risulta evidente dai caratteri morfologici e tipologici congruenti con l'epoca, mentre i vani retrostanti appaiono costruiti successivamente.

Di seguito l'identificazione catastale del bene, così come risultante dalla visura:

- unità censita al fg. 8, particella 1041, sub. 2 del catasto fabbricati, categoria A/5, classe 2, consistenza di 1,5 vani e rendita di € 43,38.

Per quanto riguarda, invece, lo strumento urbanistico di riferimento vigente nel comune di Collepasso, questo colloca l'area all'interno della zona B di completamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie commerciale	81,59 m ²
Valore di mercato <i>nello stato di fatto in cui si trova</i>	€ 16.500,00
Data della valutazione	14/05/2025

3. STATO DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, l'unità risulta disabitata e non agibile in quanto sprovvista di impianti e con diversi lavori di manutenzione straordinaria in corso. Diverse partizioni orizzontali inoltre, presentano condizioni precarie non conformi alla sicurezza di eventuali occupanti.

4. VINCOLISTICA PRESENTE

4.1 *Vincoli di natura paesaggistica:* l'edificio ricade nella perimetrazione degli Ulteriori Contesti Paesaggistici della "Città Consolidata (elaborato 6.3.1 Componenti Culturali ed Insediative del PPTR)": per esso non sussistono prescrizioni, motivo per cui è prassi degli uffici tecnici non richiedere alcun procedimento di Autorizzazione o Accertamento di compatibilità paesaggistica.

4.2 *Vincoli di natura ambientale:* allo stato attuale, l'edificio non rientra in alcuna delle perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico, né risulta interessato da reticolo idrografico.

5. ALTRE INFORMAZIONI

L'unità è allacciata alla rete elettrica e fornita di contatore ma l'utenza è distaccata poiché disabitata. L'approvvigionamento di acqua avviene tramite vecchia cisterna interrata e non vi è alcuna rete gas. Il servizio igienico infine, non risulta collegato alla rete fognante. Tuttavia l'area è fornita delle reti in questione.

Lo stato conservativo delle murature verticali appare buono e privo di fessurazioni, mentre le partizioni orizzontali verso l'esterno (ovvero le coperture) manifestano evidenti, e gravi, segni di degrado dovuto ad infiltrazioni che, negli anni, hanno compromesso lo stato dei ferri di armatura. Per questo motivo la stima dovrà tenere conto del risanamento di queste strutture, se non della loro demolizione e ricostruzione. In tal senso, si dovrà valutare anche lo stato della copertura dell'immobile confinante, al civico 21, abbandonato ed in disuso, con il quale l'unità oggetto della stima condivide una muratura laterale e dal quale molto probabilmente sono avvenute parte delle infiltrazioni lungo il confine in comunione.

Infine, come già accennato in precedenza, sono presenti vari lavori sugli impianti idrico sanitari e di climatizzazione, interrotti.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Allo stato attuale, la proprietà dell'unità risulta in essere

, per la quota di 1/1

7. DESCRIZIONE DEL BENE

10.1 Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare è ubicata lungo la via IV Novembre n. 25, in area urbana consolidata (prima metà del novecento) del Comune di Collepasso, ed è servita da pubbliche condutture di acqua, fognatura e gas.

Di seguito, un elenco delle caratteristiche principali del bene:

Struttura verticale: muratura portante;

Struttura orizzontale: mista, con solai latero cementizi in alcuni vani e voltati in altri;

Divisori interni: tufo, mattoni forati (in via presuntiva per le nuove tramezzature);

Finiture interne: Intonaco civile tinteggiato;

Infissi interni: assenti;

Rivestimenti del servizio igienico: piastrelle in ceramica;

Impianto di riscaldamento: caldaia assente, con emissione a radiatori soggetta ad interventi di manutenzione interrotti;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Ascensore: assente.

10.2 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Sono presenti superfici scoperte.

	Destinazione	m ²	C.R. (%)	S.C.R. (m ²)
A	Vani principali ed accessori diretti	75,81	100	75,81
B	Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	25,08		
	Di cui			
b.1	Balconi, terrazzi e similari	4,35	30	1,35
b.2	Superficie scoperta	20,73	10	2,07
C	Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare	9,42	25	2,36
TOTALE				81,59

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Ai fini della stima del valore di mercato del bene, data l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto valido il metodo sintetico comparativo. Il dato unitario (al m²) di partenza è stato dedotto dalle quotazioni OMI e successivamente confrontato con altri analoghi della zona. La consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico in zona B2, ha restituito un valore di mercato su Collepasso compreso tra un minimo di 425,00 €/m² e 550,00 €/m², per il secondo semestre del 2024. Dati che confermano, sostanzialmente, quanto rilevabile dagli annunci delle agenzie in rete. Lo scrivente ritiene di potersi attestare sul valore di 500,00 €/m², considerando in aggiunta i coefficienti

correttivi per lo stato di fatto e stimando le opere necessarie al completamento della manutenzione dell'edificio

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), sito STIMATRIX e agenzie immobiliari locali.

9. VALORE DI MERCATO (OMV)

Il valore così stimato (dato dal valore unitario 500,00 €/m² per la superficie commerciale di 81,59 m²), viene adeguato secondo le condizioni di contesto espresse nei paragrafi precedenti nonché secondo alcuni coefficienti correttivi ritenuti idonei dallo scrivente:

Valore di mercato ($V_m = 500,00 \text{ €/m}^2 \times 81,59 \text{ m}^2$)	€ 40.795,75
Spese varie (lavori, ripristini, ecc.) ad eccezione degli infissi	€ 25.000,00
Area di interesse turistico	1,10
Assenza di parcheggio dedicato	0,98
Riscaldamento assente	0,95
Valore di mercato <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>	€ 16.175,67
Arrotondamento discrezionale	€ 16.500,00



5

Cantina in via IV Novembre 25, piano seminterrato, Collepasso (LE)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Cantina in Collepasso (LE) sita lungo via IV Novembre 25, della superficie commerciale di 23,45 m². Essa è collocata al piano seminterrato dell'edificio composto anche da un'altra unità immobiliare al piano terra/rialzato. Le due unità allo stato attuale risultano collegate da un'apertura interna, con alcuni gradini che consentono di superarne il dislivello. Tuttavia sono identificate catastalmente con due subalterni differenti ed hanno due accessi indipendenti dalla strada: pertanto lo scrivente ritiene coerente procedere ad una stima differenziata. Non è presente alcun servizio igienico.

L'edificazione risale agli anni '30 del 1900 (con la planimetria catastale depositata nel 1939). Del resto, ciò risulta evidente dai caratteri morfologici e tipologici congruenti con l'epoca, con la presenza della volta a stella.

Di seguito l'identificazione catastale del bene, così come risultante dalla visura:

- unità censita al fg. 8, particella 1041, sub. 1 del catasto fabbricati, categoria C/2, classe 3, consistenza di 19 m² e rendita di € 35,33.

Per quanto riguarda, invece, lo strumento urbanistico di riferimento vigente nel comune di Collepasso, questo colloca l'area all'interno della zona B di completamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie commerciale	23,45 m ²
Valore di mercato <i>nello stato di fatto in cui si trova</i>	€ 5.500,00
Data della valutazione	14/05/2025

3. STATO DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, l'unità risulta in disuso. Sono presenti degli attraversamenti di alcune reti impiantistiche della residenza sovrastante.

4. VINCOLISTICA PRESENTE

- 4.1 *Vincoli di natura paesaggistica*: l'edificio ricade nella perimetrazione degli Ulteriori Contesti Paesaggistici della "Città Consolidata (elaborato 6.3.1 Componenti Culturali ed Insediative del PPTR)":

per esso non sussistono prescrizioni, motivo per cui è prassi degli uffici tecnici non richiedere alcun procedimento di Autorizzazione o Accertamento di compatibilità paesaggistica.

- 4.2 *Vincoli di natura ambientale:* allo stato attuale, l'edificio non rientra in alcuna delle perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico, né risulta interessato da reticolo idrografico.

5. ALTRE INFORMAZIONI

L'unità è allacciata alla rete elettrica e fornita di contatore ma l'utenza è distaccata poiché non utilizzata.

Lo stato conservativo delle murature verticali appare buono e privo di fessurazioni. Parimenti la volta non ha alcun segno di cedimento legato a carichi eccessivi o in fondazione. È presente una vecchia pavimentazione e le superfici tinteggiate su un intonaco (presumibilmente) a base calce.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Allo stato attuale, la proprietà dell'unità risulta in essere al

per la quota di 1/1

7. DESCRIZIONE DEL BENE

10.1_Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare è ubicata lungo la via IV Novembre n. 25, in area urbana consolidata (prima metà del novecento) del Comune di Collepasso, ed è servita da pubbliche condutture di acqua, fognatura e gas.

Di seguito, un elenco delle caratteristiche principali del bene:

Struttura verticale: muratura portante;

Struttura orizzontale: Volta a stella;

Divisori interni: assenti, ambiente unico;

Finiture interne: Intonaco a base calce tinteggiato;

Infissi interni: assenti;

Rivestimenti del servizio igienico: assente;

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto elettrico: sottotraccia;

Ascensore: assente.

10.2_Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Sono presenti superfici scoperte.

	Destinazione	m ²	C.R. (%)	S.C.R. (m ²)
A	Vani principali ed accessori diretti	23,45	100	23,45
TOTALE				23,45

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Ai fini della stima del valore di mercato del bene, data l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto valido il metodo sintetico comparativo. Il dato unitario (al m²) di partenza è stato dedotto dalle quotazioni OMI e successivamente confrontato con altri analoghi della zona. La consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per i magazzini in zona B2, ha restituito un valore di mercato su Collepasso compreso tra un minimo di 340,00 €/m² e 400,00 €/m², per il secondo semestre del 2024. Dati che confermano, sostanzialmente, quanto rilevabile dagli annunci delle agenzie in rete. Lo scrivente ritiene di potersi attestare sul valore di 370,00 €/m², considerando in aggiunta i coefficienti correttivi per lo stato di fatto e stimando le opere necessarie al completamento della manutenzione dell'edificio

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), sito STIMATRIX e agenzie immobiliari locali.

9. VALORE DI MERCATO (OMV)

Il valore così stimato (dato dal valore unitario 370,00 €/m² per la superficie commerciale di 23,45 m²), viene adeguato secondo le condizioni di contesto espresse nei paragrafi precedenti nonché secondo alcuni coefficienti correttivi ritenuti idonei dallo scrivente:

Valore di mercato ($V_m = 370,00 \text{ €/m}^2 \times 23,45 \text{ m}^2$)	€ 8.676,50
Spese varie (lavori, ripristini, allacci, ecc.) ad eccezione degli infissi	€ 3.000,00
Assenza di parcheggio dedicato	0,98
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 5.562,97
Arrotondamento discrezionale	€ 5.500,00



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Terreno agricolo in Supersano (LE) nelle vicinanze della Strada Provinciale 362. Non è presente alcuna costruzione.

Di seguito l'identificazione catastale del bene, così come risultante dalla visura:

- unità censita al fg. 4, particella 183, del catasto terreni, qualità Vigneto, classe 4, consistenza di 1.025,00 m² e redditi dominicale e agrario rispettivamente di € 2,38 e € 4,23.

Per quanto riguarda, invece, lo strumento urbanistico di riferimento vigente nel comune di Supersano, l'area ricade all'interno della zona E agricola.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Estensione	1.025,00 m ²
Valore di mercato <i>nello stato di fatto in cui si trova</i>	€ 1.310,00
Data della valutazione	14/05/2025

3. VINCOLISTICA PRESENTE

4.1 *Vincoli di natura paesaggistica*: l'edificio ricade nella perimetrazione degli Ulteriori Contesti Paesaggistici dei "Paesaggi rurali" (elaborato 6.3.1 *Componenti Culturali ed Insediative* del PPTR).

4.2 *Vincoli di natura ambientale*: allo stato attuale, l'edificio non rientra in alcuna delle perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico, né risulta interessato da reticolo idrografico.

4. ATTUALI PROPRIETARI

Allo stato attuale, la proprietà del terreno risulta in essere a

per la quota di 1/1

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Per fornire un dato di partenza il più possibile scientifico, è stata consultata la scheda OMI sul Valore Agricolo Medio. È doveroso specificare come i VAM fossero utilizzati essenzialmente per "l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari

coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio" prima che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 dichiarasse l'impraticabilità di tale metodo nelle procedure di esproprio. Tuttavia, è parsa evidente la sua utilità come dato statistico di zona. Nella scheda, Supersano ricade in Regione Agraria n. 7, Pianura di Leuca. In esso i terreni con qualità Vigneto si attestano sui 12.900,00 €/ha. Riproporzionando i valori sulla consistenza dello specifico lotto, avremmo un valore di € 1.322,00.

I risultati della consultazione vanno adeguati alla specificità del singolo lotto. Motivo per cui, essi non possono ancora considerarsi definitivi.

Innanzitutto, è stato utile effettuare un'indagine di mercato basandosi sulle offerte immobiliari della zona per i terreni di consistenza simile, che hanno restituito un valore al m² compreso tra 1,20 e 1,30 euro, confermando in tal modo quanto ricavato dalla consultazione della scheda VAM. Esso è stato dunque corretto sulla base di alcuni parametri, riscontrati in letteratura:

- Fertilità (F);
- Giacitura (G);
- Accesso (A);
- Forma (Fr);
- Ubicazione (U);
- Ampiezza (Am).

	da VAM (€)	F	G	A	Fr	U	Am	Valore (€)
272	1.322,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,1	0,95	1.312,41
Valore Arrotondato Finale (discrezionale)								1.310,00

Tanto per l'espletamento dell'incarico.

Matino, 14 maggio 2025

Il Consulente

Arch. Stefano Paride Corsano

