



Studio Tecnico
Geom. Riccardo VERRI

COMUNE DI CASTRI DI LECCE

(PROVINCIA DI LECCE)

PERIZIA DI STIMA

Richiedente :

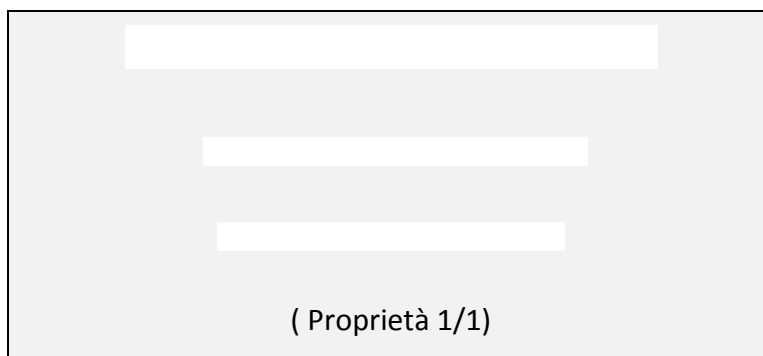
Immobile : Piazza dei Caduti n°41 - Castri di Lecce

Dati Catastali : Foglio 11 P.IIa 8 Sub. 9



RELAZIONE PERITALE RICHIESTA DA

Il sottoscritto **Geom. Riccardo VERRI**, (C.F.: VRR RCR 91E12E 506N) nato a Lecce il 12/05/1991 e residente in Castri di Lecce alla via G. Verdi n°100, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecce al n°3844, ha ricevuto incarico da:



per determinare il più probabile valore di mercato del Locale destinato a Pizzeria-Trattoria, ubicata in Castri di Lecce alla Piazza dei Caduti n°41.

METODO DI STIMA

Per la determinazione il più probabile prezzo di mercato dell'immobile, oggetto della presente relazione di perizia, il sottoscritto ha inteso adottare un metodo di stima sintetico dando un giudizio di stima utilizzando come parametri la consistenza, l'ubicazione e lo stato di manutenzione.

Detto metodo consiste nel determinare direttamente l'entità del valore dell'unità immobiliari tramite la comparazione tra l'immobile da stimare ed altri per i quali si conosce il prezzo.

In particolare l'indagine è stata estesa ad un mercato reale di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto della valutazione ed ubicati nel raggio di pochi chilometri da esso nel cui prezzo è compreso anche l'ubicazione, lo stato di manutenzione e il mercato reale.

DESTRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un immobile di ampia metratura destinato Pizzeria-Trattoria ubicato nel centro storico di Castri di Lecce, prospiciente un'ampia Piazza da poco restaurata con presenza di basolato in pietra e arredo urbano in linea con le caratteristiche storiche del contesto.

La struttura risulta essere di vecchissima costruzione, le prime stanze a volta con la classica forma a "stella" risalgono alla fine del '800 mentre gli ampliamenti retrostanti e a piano primo sono di recente costruzione come risulta dai vari titoli edilizi rilasciati, ovvero, Permesso di Costruire n°1 del 17/01/2012, Permesso di Costruire n°30 del 01/10/2012, Agibilità n°10 del 02/12/2013, Permesso di Costruire n°07/2017 del 24/04/2017 e Permesso di Costruire n°9/2017 del 30/05/2017.

L'immobile, di forma irregolare, è realizzato su un lotto anch'esso irregolare sfruttando totalmente il lotto, infatti il piano terra è quasi totalmente edificato. Entrando al locale si accede direttamente in un'ampia zona vendita dove sul lato destro vi è la zona di lavorazione a vista con forno e adiacenti i locali cucina con relativa dispensa, spogliatoi e bagno divisi per sesso. Proseguendo dalla zona vendita si attraversa un lungo corridoio al quale si accede sia ai bagni per gli avventori del locale divisi per sesso e idonei anche per i portatori di handicap e sia ad una sala ristorazione destinata a ospitare circa 28 posti a sedere realizzata in una nuova struttura con solaio in legno con travi a vista.

Da detta sala si affacciano due locali di deposito alimentare e a un piccolo pozzo luce dal quale con apposita scala in muratura esterna si raggiunge il terrazzo dove vi è una spaziosa sala realizzata con struttura e tetto in legno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati	Foglio	P.III	Sub.	cat.	classe	vani/mq	rendita €
Locale	11	8	9	C/1	2	130	1.510,64

CARATTERISTICHE TECNICHE

Ossatura	Mista(Struttura portante in muratura e pilastri in legno)
Solai	Misti (a Volta, piani e in legno)
Pavimenti	Gres porcellanato piano terra, "chianche" in pietra leccese piano primo
Infissi esterni	Alluminio e vetrocamera
Infissi interni	Legno
Bagno	Completi, divisi per sesso e idonei ai portatori di handicap
Impianti	Idrico, elettrico, fognante e gas

STATO GENERALE

Il locale essendo stato ed ampliato e ristrutturato totalmente recentemente, si trova in un ottimo stato di manutenzione, con finiture di ottima qualità, infatti i lavori eseguiti riguardano il rifacimento totale di tutti gli impianti tecnologici, la sostituzione di tutta la pavimentazione e i rivestimenti di bagni e zona cucina, realizzazione di nuovo intonaco interno ed esterno e l'istallazione di nuovi infissi a taglio termico, la realizzazione ex nuovo con struttura portante e tetto il legno lamellare di una sala a piano terra e di una sala a piano primo.

CONSISTENZA

- CALCOLO SUPERFICI UTILI:

Locale a PT	178,00 mq
Sala a P1	86,00 mq
Scoperto	12,00 mq
Terrazza	51,00 mq

- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE:

	mq	incidenza	
Locale a PT	218,00	100%	218,00 mq
Sala a P1	97,00	80%	77,60 mq
Terrazza	51,00	10%	5,10 mq
Scoperto	12,00	5%	0,6 mq
Totale			301,30 mq

METODI DI STIMA

- STIMA COMPARATIVA:

	Richiesta	Mq Commerciali	€/mq Richiesta	Sconto	Valore reale di vendita	Riduzioni	Valore ragguagliato	
	€ 55.000	50	€ 1.100	-15%	€ 935	0	€ 935	Max
	€ 90.000	110	€ 818	-15%	€ 695	0	€ 695	
	€ 100.000	141	€ 709	-15%	€ 603	0	€ 603	Min
	€ 85.000	112	€ 759	-15%	€ 645	0	€ 750	
	€ 220.000	235	€ 936	-15%	€ 796	0	€ 796	
	€ 89.000	90	€ 989	-15%	€ 841	1	€ 750	
MEDIA			€ 885		€ 752		€ 755	€ 769

Stima Comparativa = Superficie Commerciale x Valore Indagine di Mercato

Stima Comparativa = 301,30 mq x € 755,00/mq = **€ 227.481,50**

- STIMA VALORI AGENZIA DELLE ENTRATE:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: CASTRI DI LECCE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

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	
Magazzini	Normale	320	475	L	1,6	2,3	N
Negozi	Normale	610	780	L	3	4	N

Stima Agenzia delle Entrate = Superficie Commerciale x Valore Mercato

Stima Agenzia delle Entrate = 301,30 mq x € 695/mq = **€ 209.403,50**

- STIMA ANALITICA:

	mq	€/mq	Valore
Locale	178,00	€ 780,00	€ 138.840,00
Sala P1	86,00	€ 625,00	€ 53.750,00
Terrazza	51,00	€ 80,00	€ 4.080,00
Esterno	12,00	€ 60,00	€ 720,00
TOTALE			€ 197.390,00

STIMA MEDIA

Stime	Valore
Stima Comparativa	€ 227.481,50
Stima Agenzia dell'Entrate	€ 209.403,50
Stima Analitica	€ 197.390,00
VALORE MEDIO	€ 211.425,00

DEPREZZAMENTI

Dal sopralluogo effettuato sull'edificio, si è potuto accertare la presenza di un piccolo vano a piano primo in struttura precaria in legno per una superficie totale coperta di circa 14 mq.

Tale strutture, da indagini effettuate, è emersa la sua non regolarità in quanto strutture non autorizzate da parte dell'Ufficio Tecnico.

Inoltre è emerso che la documentazione Catastale (Planimetria Catastale) non risulta aggiornata, in particolare non è stata mai accatasta la sala posta a piano primo di circa 86mq.

Qui di seguito pertanto si stimano i costi per la regolarizzazione di quanto emerso, ovvero per la sanatoria dell'abuso riscontrato o la sua demolizione con relativo smaltimento del materiale e il nuovo accatastamento (Docfa) per la regolarizzazione della sala a piano primo.

Deprezzamenti circa =..... € 4.500,00

VALORE REALE DI VENDITA

Valore Reale di Vendita = Stima Media - Deprezzamenti

Valore Reale di Vendita = €211.425,00 - €4.500,00 =

€206.925,00

GIUDIZIO SINTETICO DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

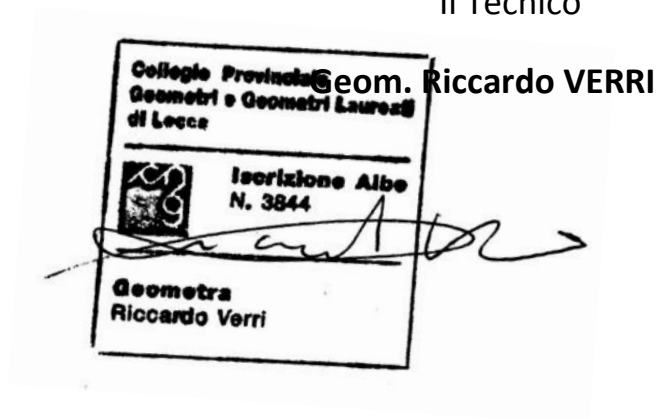
La richiesta sul mercato per immobili simili a quello sopra stimato è discreta in particolare per il periodo di crisi che il mercato immobiliare sta vivendo, inoltre influisce positivamente la posizione dello stesso, la tipologia costruttiva, e l'ottimo stato di manutenzione in cui versa.

Grado di commerciabilità : Discreto

Tanto giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Castri di Lecce, li 03/03/2023

Il Tecnico



Allegati:

- Allegato A (n°6 Foto).