

TRIBUNALE DI CIVILE DI LECCE



Procedimento n. 9966/21 Ruolo Generale

Contro

RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U.

Ing. Dario PERRONE

Aprile 2023

Ing. Dario PERRONE - Via L. Sturzo n.31, 73100 Lecce. E-mail dario.perrone@gmail.com

Fig. 1: Veduta prospettica dell'appartamento oggetto di perizia (Freccia rossa)

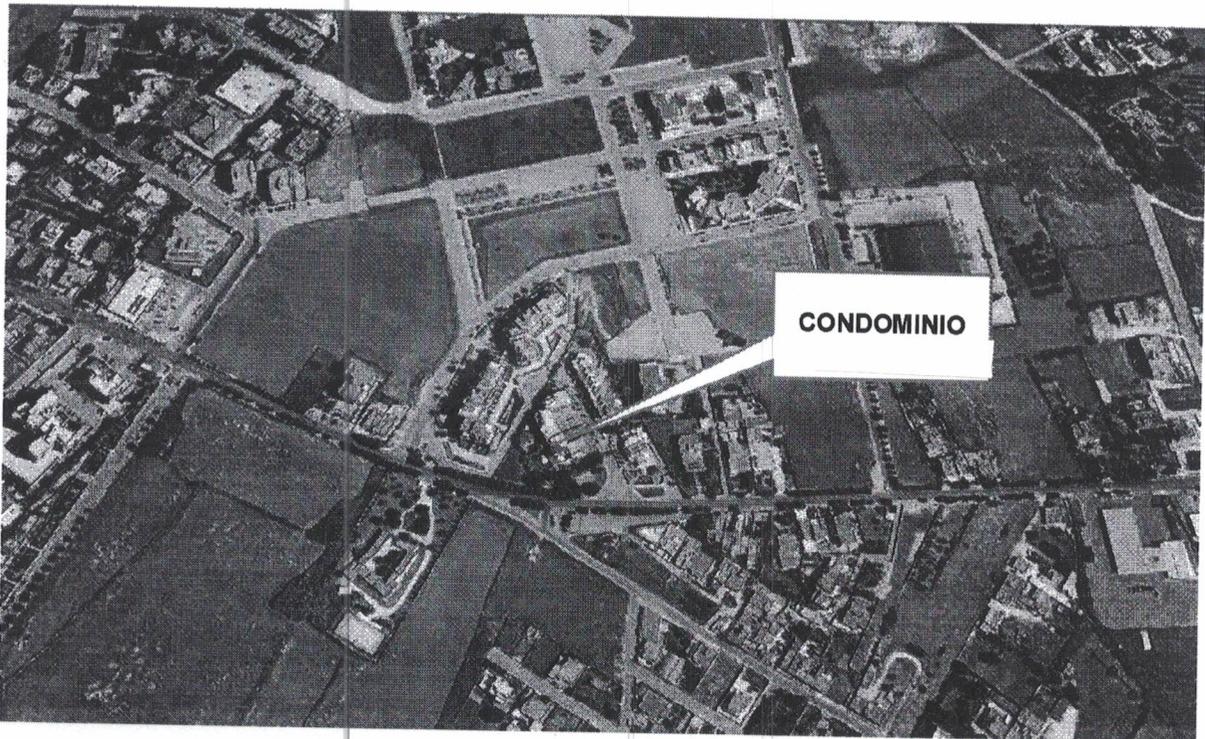


Fig. 2 – Identificazione dell'edificio condominiale su vista satellitare

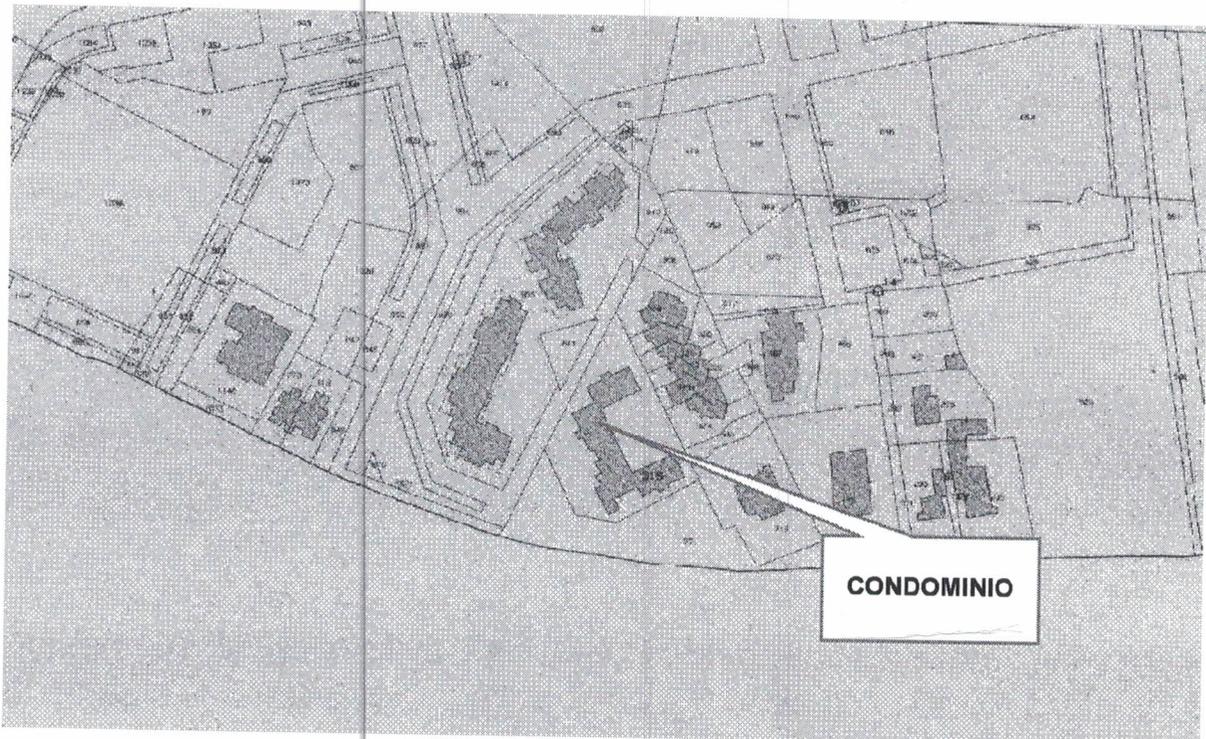


Fig. 3 – Stralcio di mappa catastale: Identificazione dell'edificio condominiale (cfr. allegati)

L'edificio condominiale è stato edificato all'inizio degli anni '80 con Concessione Edilizia n.32881/76 del 28.02.1979 e successiva Autorizzazione edilizia n.105/80 del 11.12.1980 con tipologia costruttiva intelaiata di travi e pilastri, e con orizzontamenti costituiti da solai piani latero-cementizi.

L'appartamento al piano primo e il box risultano al Catasto Fabbricati di Lecce con la seguente intestazione:

-
-
-

Tali unità immobiliari risultano così censite:

- Fg. n° 229 Part. 315 Sub 15 - categoria A/3 – Consistenza 6 vani – Rendita € 666,23
- Fg. n° 229 Part. 315 Sub 47 - categoria C/6 – Consistenza 17 m² – Rendita € 75,51

Nello strumento urbanistico del comune di Lecce (P.R.G.) l'abitazione ricade in Zona Residenziale Urbane di tipo B.

[OMISSIS]

Dall'atto di proprietà si evince che le unità immobiliari sono così identificate:

- appartamento posto al primo piano superiore servito dal vano scala denominato "L", distinto con il numero di interno 4; avente porta di ingresso a destra salendo le scale confina con vano scala, appartamento "interno 3" della stessa scala, con appartamento interno 3 scala "I", con scoperto condominiale e con scoperto del piano terra.
- Il vano box è situato nel piano interrato dell'edificio, identificato con il numero 22 confinante con altri 2 box e l'area di manovra.

6.1. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento si presenta con ottime finiture interne ed esterne. Per quanto riguarda gli impianti, quello di riscaldamento è con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia posta all'esterno ed è in buono stato di conservazione, così come l'impianto elettrico sottotraccia. I servizi igienici sono in ottimo stato.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e si presentano in ottimo stato di conservazione.

Il box si presenta in buono stato di conservazione.

Complessivamente gli immobili non necessitano di interventi di ristrutturazione e l'appartamento possiede i requisiti di abitabilità.

Sulla scorta dei disegni ricevuti e dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà, si sono computate le seguenti superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente(*) (mq)
Superficie Piano 1	Sup. reale lorda	97,00	1	97,00
Balcone 1 (pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	9,90	0,3	2,97
Balcone 2 (pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	7,40	0,3	2,22
	Superficie lorda omogeneizzata arrotondata			102,19
				8

(*) La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali più la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La distribuzione interna al piano 1 comprende: un ingresso, un vano pranzo collegato alla cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e 2 balconi.

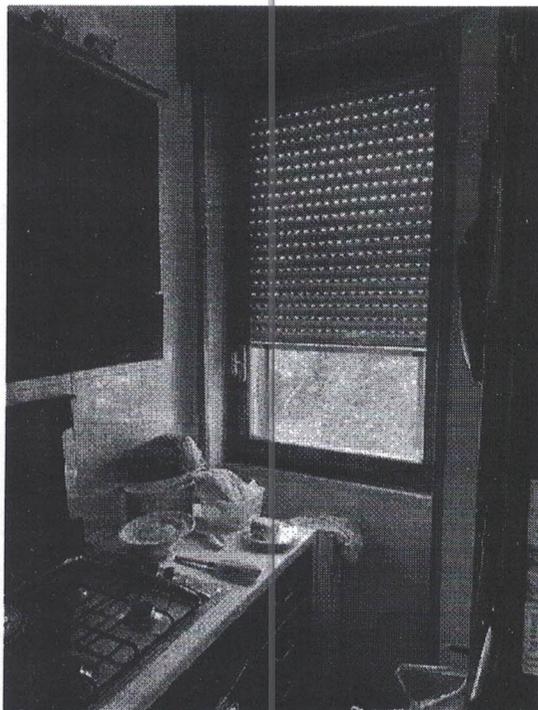


Fig. 6

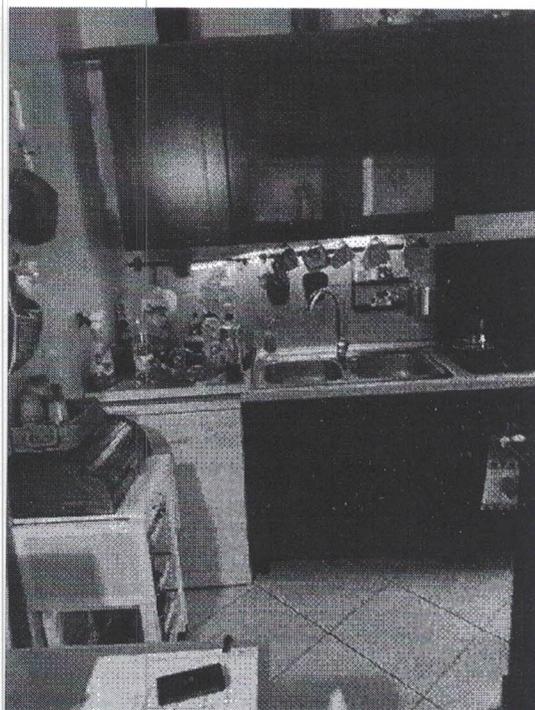


Fig. 7

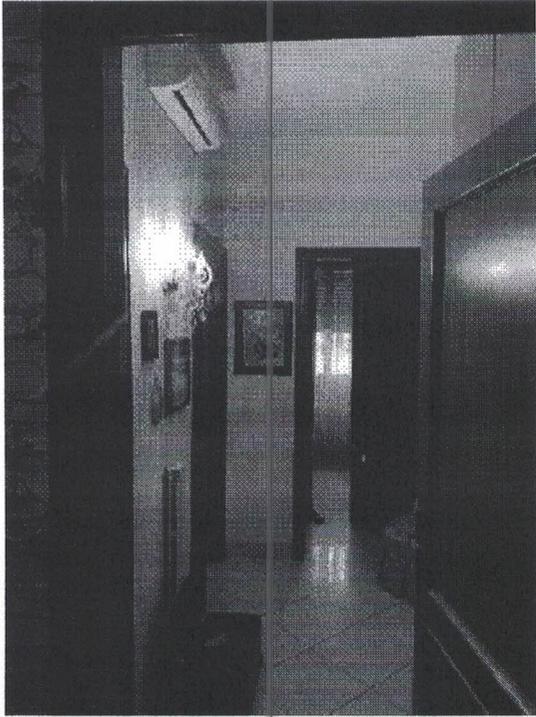


Fig. 8

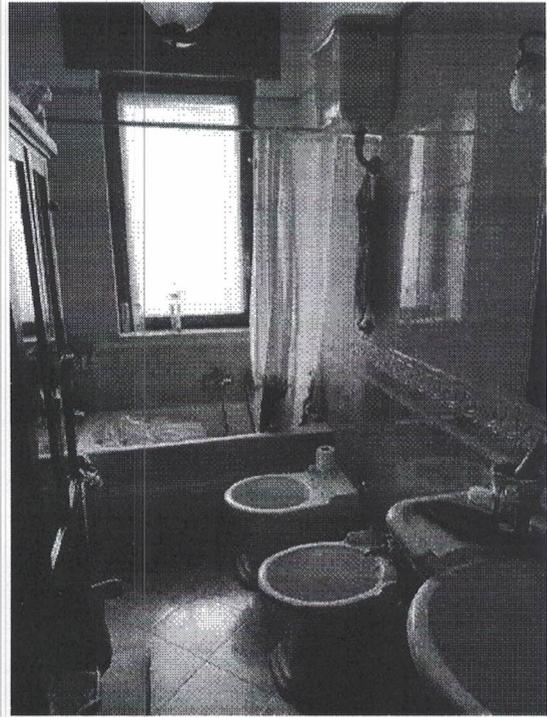


Fig. 9

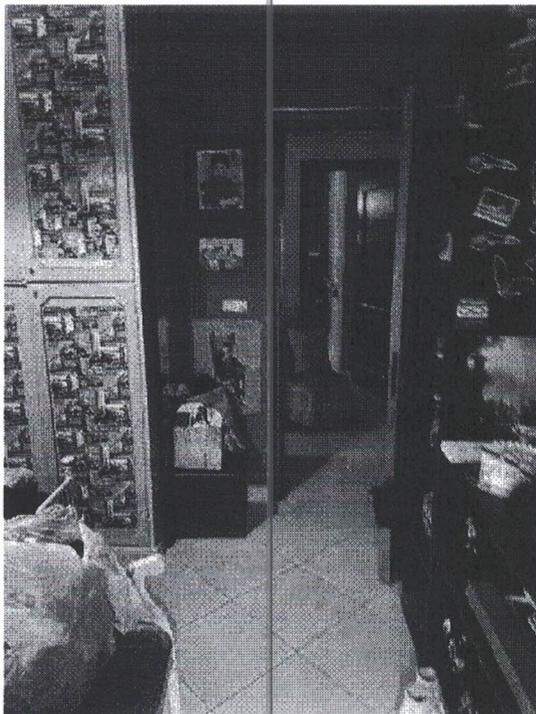


Fig. 10

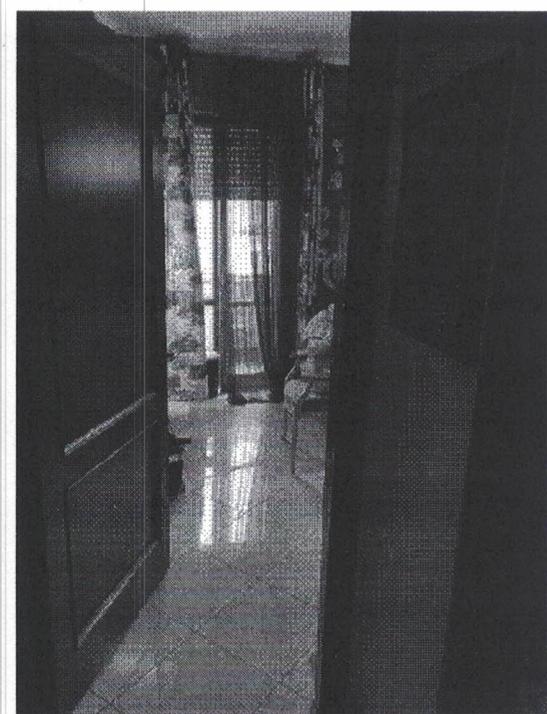


Fig. 11

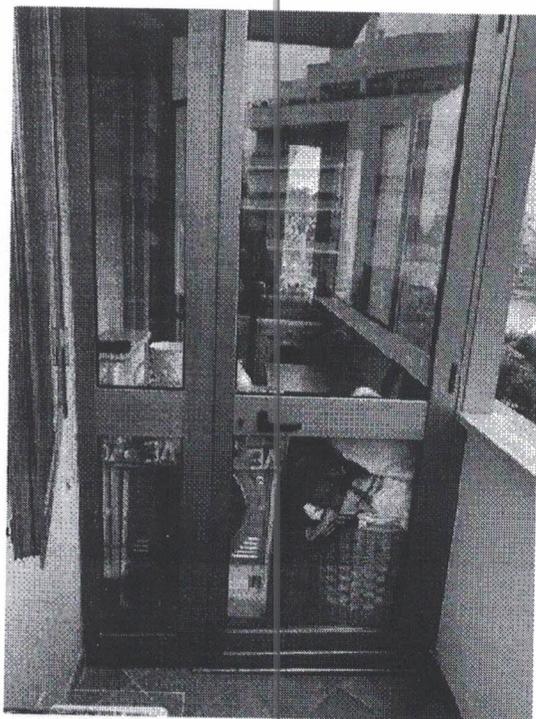


Fig. 12 – Chiusura sul balcone 1

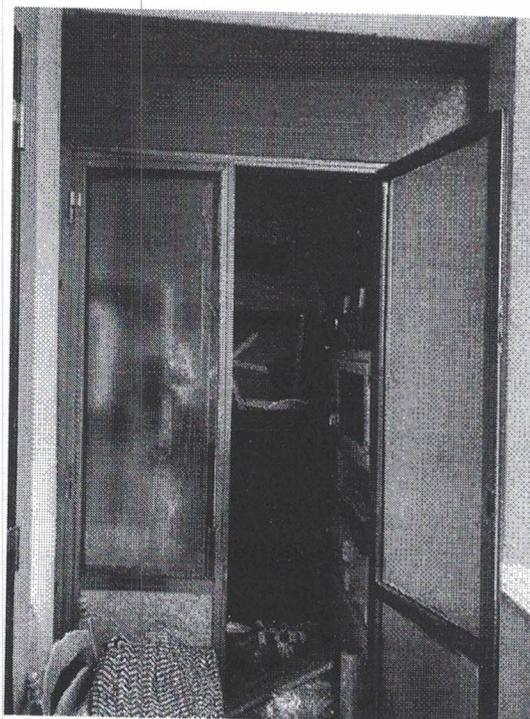


Fig. 13 – Chiusura sul balcone 2

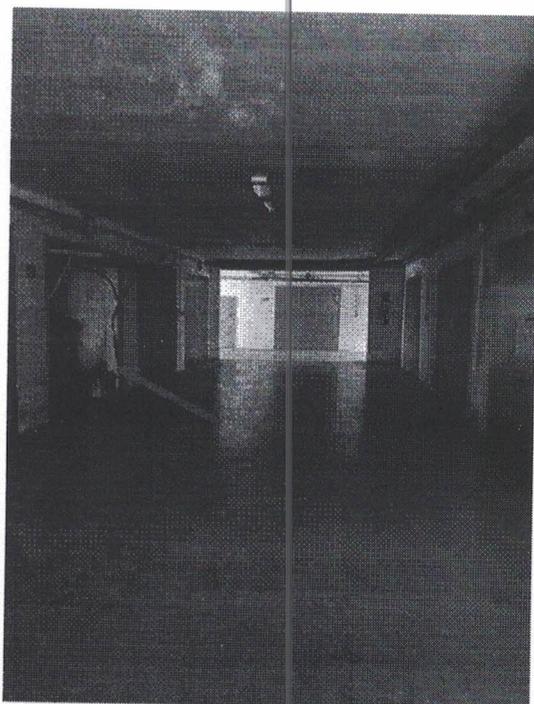


Fig. 14 – Box

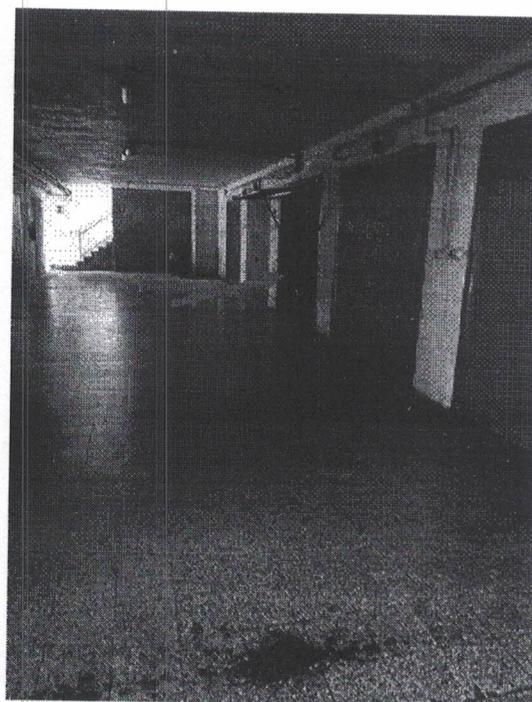


Fig. 15 – Box

6.1.1. Conformità Urbanistico-Edilizia e catastale

Per quanto riguarda la conformità Urbanistico/Edilizia c'è da segnalare che l'appartamento non risponde sufficientemente alla planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo presente al comune di Lecce in quanto i balconi presentano delle chiusure con strutture in alluminio e vetro non autorizzate le quali dovranno essere rimosse. Inoltre, il vano lavanderia non è presente, al suo posto vi è adibita una cucina in continuità con il vano destinato a pranzo.

Le planimetrie catastali pur necessitando di una migliore rappresentazione grafica che identifichi in maniera più precisa le destinazioni d'uso, rispondono sufficientemente allo stato dei luoghi rilevato.

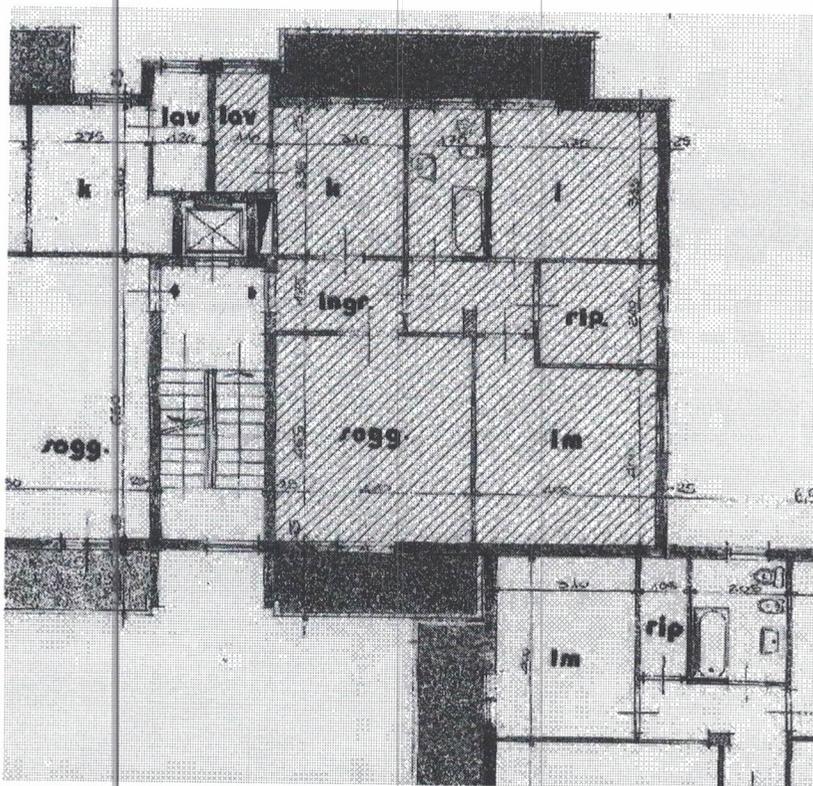


Fig. 8 – Pianta dell'abitazione (Stralcio elab. grafico allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 105/80)

[OMISSIS]

[OMISSIS]

Per la valutazione complessiva degli immobili allo stato attuale, è stato adottato il metodo Sintetico-Comparativo ricercando il più probabile valore di mercato da fonti di informazione quali l'Agenzia del Territorio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari ed operatori locali e giungendo al valore totale approssimato di € 163.000,00 così come si evince dalla seguente Tabella 1.

LOCALE/PIANO	DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICI REALI (mq)	COEFF. OMOG.	SUPERFICI OMOGENEIZZATE (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (€)
ABITAZIONE/P.T.	SUPERFICIE COPERTA	Sup. reale lorda	97,00	1,00	97,00	1520	147 440,00 €
	BALCONE 1	Sup. reale lorda	9,90	0,30	2,97	500	1 485,00 €
	BALCONE 2	Sup. reale lorda	7,40	0,30	2,22	500	1 110,00 €
		Tot. Lorda	114,30	Tot. Equiv.	102,19	Totale	150 035,00 €
BOX/P.INT.	BOX	Sup. reale lorda	21,90	1,00	21,90	600	13 140,00 €

Tab. 1 – Valutazione delle 2 unità immobiliari del compendio immobiliare

Nel valore così calcolato devono essere sottratte le spese per riportare l'appartamento allo stato corrispondente alla pianta assentita e che ammontano a € 3.000,00. Pertanto, il valore di mercato approssimato dell'intero compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova è di € 160.000,00.

Nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 1050,00 a € 1740,00 circa al metro quadrato riferite ad uno stato conservativo normale.

Nel caso specifico, tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili nel loro complesso, è stato assegnato un valore finale di circa 1520,00 €/mq per l'appartamento e 600,00 €/mq per il box.

Come anticipato, alla base del criterio di stima, c'è stata la ricerca del più probabile valore di mercato di immobili aventi consistenza e posizione paragonabile a quello in questione e adeguando, la valutazione corrente allo stato conservativo esaminato.

Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha anche tenuto conto di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

[OMISSIS]

[OMISSIS]

12. NOTE CONCLUSIVE

Dall'analisi degli atti tecnici, sulla scorta di quanto accertato, rilevato e descritto, il sottoscritto pone alle parti le seguenti determinazioni:

1. I beni oggetto di divisione, costituiti da un appartamento e da un box, sono stati dettagliatamente descritti, valutando i requisiti di legittimità urbanistica, indicando, in difetto, le procedure per renderli conformi;
- 2.

urbanistiche del comune di Lecce;

3. E' stata eseguita una valutazione di mercato del compendio immobiliare risultata pari a euro 160.000,00 indicando, per essa, gli elementi posti a fondamento per la stima.

4.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Lecce, li 11.04.2023

Il C.T.U.

(Ing. Dario PERRONE)



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dario Perrone', written over the professional stamp.

[OMISSIS]