



Città di CAMPI SALENTINA

PROVINCIA DI LECCE

Settore Tecnico e Sviluppo Locale

**Relazione di stima di un immobile destinato a Comando dei Vigili
sito in Campi Salentina, in Via San Giuseppe n. 53-55.**





Oggetto

Valutazione di un immobile destinato a civile abitazione in Campi Salentina, Via San Giuseppe n. 53-55 Piano Terra.

Nel catasto fabbricati foglio 50 particella 1095 sub. 5.

Proprietà: Comune di Campi Salentina.

Sopralluogo novembre 2024

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Obiettivo del Comune è l'alienazione mediante procedura aperta dell'immobile.

Pertanto, lo scopo della stima è quello della ricerca del più probabile valore dei cespiti in oggetto da assumere come prezzo base per la vendita.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

1.1 Notizie di carattere generale

L'immobile oggetto di stima rappresenta una unità immobiliare ubicata a Campi Salentina, avente destinazione di civile abitazione.

La zona circostante ha destinazione prevalentemente residenziale ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a volta tipiche dell'edilizia storica tradizionale locale. Il tutto si presenta, relativamente alla struttura, in discreto stato di conservazione e manutenzione.

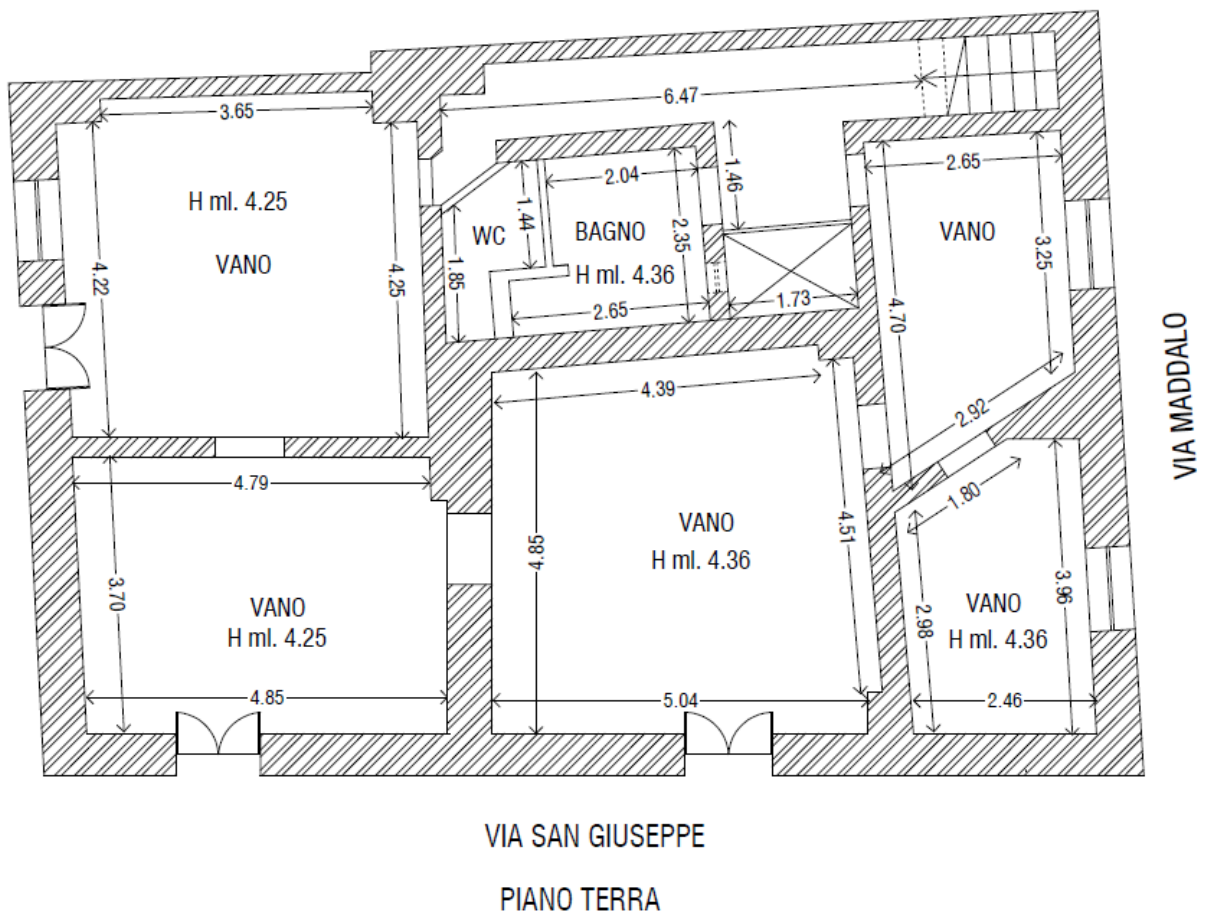
L'intero immobile ha necessità di lavori di manutenzione sia di adeguamento normativo (rivestimenti, infissi, impianti, ecc.)

1.3 Descrizione dell'Edificio

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano terra di un edificio composto da due piani fuori terra.

Attualmente l'immobile è così costituito:

- Piano terra della superficie lorda di circa mq 140 avente altezza variabile di circa ml 4,25-4,35, costituito da n. 5 vani adibiti ad uffici del Comando dei Vigili del Comune di Campi Salentina oltre servizi igienici;
- Piano primo di altra proprietà non oggetto della presente perizia .





Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 12/11/2024 - n. T109258 - Richiedente: TRNRCR70R19B506K

MODULARIO
P. - CC. - 306

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

16. AGOSTO 1985 (L. 11 APRILE 1985, N. 401)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPI SALENTINA Via SAN GIUSEPPE N° 55

Ditta ALTERIO ANTONIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Corta Urbana

P.T.

Via Madonna

Via S. Giuseppe

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

03314168

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dal Geom. Vito Giov.
D'Agostino
(Indica nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di LECCE

DATA 11/3/85

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 12/11/2024 - n. T109258 - Richiedente: TRNRCR70R19B506K

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2024 - Comune di CAMPI SALENTINA (BS06) - < Foglio 50 - Particella 1095 - Subalterno 5 >
VIA SAN GIUSEPPE Piano T

2 DATI IDENTIFICATIVI ED INDAGINE IPOCATASTALE

2.1 Dati identificativi

L'immobile qui in valutazione risulta negli atti informatizzati del Catasto Fabbricati così come di seguito:

- Foglio 50, particella 1095 sub. 5, categoria A/4, classe 4, consistenza n. 5,5 vani, rendita € 284,05



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2024

Data: 18/11/2024 Ora: 13.43.56

Segue

Visura n.: T217869 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAMPI SALENTINA (Codice:B506)
Catasto Fabbricati	Provincia di LECCE Foglio: 50 Particella: 1095 Sub.: 5

INTESTATO

1	COMUNE DI CAMPI SALENTINA sede in CAMPI SALENTINA (LE)	80008850754*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	1095	5			A/4	4	5,5 vani	Totale: 133 m² Totale: escluse aree scoperte** 133 m²	Euro 284,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN GIUSEPPE Piano T											
Notifica					Partita	12	Mod.58	-				

Stralcio Catastale | foglio 50, part. 1095



3 CONSISTENZA

Consistenza del complesso:

- Superficie coperta lorda: mq.140,00

4 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DELL'IMMOBILE

4.1 Descrizione Urbanistica

Il territorio del Comune di Campi Salentina è attualmente regolato dal Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010.



L'Area su cui sorge il fabbricato, nel suddetto piano, è posta nella zona "CU2-Insediamento di interesse storico" del PUG.

Stralcio P.U.G. Vigente



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Premessa:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato si parte dal presupposto che del fabbricato esistente verrà conservato e dovrà essere sottoposto ad una serie di interventi di manutenzione ed adeguamento normativo (rivestimenti, infissi, impianti, ecc.)

5.1 Procedimento sintetico comparativo

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata effettuata con riferimento a un criterio comparativo, basato sul valore di compravendita del medesimo fabbricato, ceduto in data 2006. Il prezzo unitario pagato all'epoca risultava pari a 664,00 €/m².

Per l'aggiornamento del valore al valore di mercato attuale, è stata effettuata una **rivalutazione monetaria**, calcolata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al



consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice **FOI, al netto dei tabacchi**), nel periodo compreso tra gennaio 2006 e ottobre 2024.

I dati utilizzati per il calcolo sono i seguenti:

- **Capitale iniziale:** € 664,00
- **Data iniziale:** 01/01/2006
- **Data finale:** 31/10/2024
- **Indice alla decorrenza (gennaio 2006):** 126,6
- **Indice alla scadenza (ottobre 2024):** 120,1
- **Coefficiente di rivalutazione:** 1,395
- **Rivalutazione calcolata:** € 262,28
- **Capitale rivalutato:** € 926,28

Il valore di mercato attuale del piano terra, aggiornato secondo l'andamento dell'indice ISTAT, è stato quindi determinato in € **926,28**, e assunto come parametro base di stima.

Tale valore aggiornato è stato assunto come base per la successiva stiva, pertanto il valore del fabbricato sarà pari a:

Valore fabbricato: mq 140,00 x € 926,28 = € 129.679,20

Conclusioni

In conclusione, sulla base delle considerazioni esposte e dei conteggi stimati eseguiti, si ritiene che il più probabile valore attuale dell'immobile attualmente adibito a Comando dei Vigili ubicato in Via San Giuseppe n. 53-55 in Campi Salentina, è pari alla al valore del fabbricato posto al piano terra.

In cifra tonda € **129.679,20**

Data la particolarità dell'immobile stimato e l'importanza della somma che viene richiesta ai potenziali investitori, in un momento di oggettiva difficoltà per il mercato immobiliare, la somma sopra indicata esprime l'attuale più probabile valore di mercato.

Fermo resta che il valore così determinato è da intendersi nel senso del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile stimato, mentre il “prezzo”



risulterà dagli esiti della procedura aperta, intesa come punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Campi Salentina, li 18.11.2024

Il Capo Settore Tecnico
e Sviluppo Locale
F.to Arch. Riccardo **TAURINO**