

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Immobile ex carcere Mandamentale
ubicato nel Comune di Galatina alla Via Gallipoli n. 142

Galatina, dicembre 2016
(aggiornamento: giugno 2019)

Arch. Nicola Miglietta



INDICE

1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
3. CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI DI STIMA
4. GIUDIZIO FINALE E GRADO DI COMMERCIAZIABILITÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
5. VALORE DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

1. PREMESSA

La presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Arch. Nicola Miglietta, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecce al n° 484, Responsabile del Servizio Urbanistica della Direzione Territorio e Ambiente del Comune di Galatina, a seguito dell'incarico conferito dal Commissario Straordinario del Comune Dott. Guido Aprea.

La stima è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dell'immobile, da inserire nell'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente, redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 06/08/2008 n. 133.

Per la stima della proprietà in esame, costituita da un fabbricato su un unico livello al piano terra, sono state prese in esame: le caratteristiche generali degli immobili e del contesto urbano di riferimento, le caratteristiche tecniche e lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, la redditività stimata, il grado di commerciabilità sulla base dell'attuale mercato immobiliare, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento per cause specifiche inerenti l'immobile o il contesto urbano, eventuali spese che si rendono oggettivamente obbligatorie al fine della fruibilità o della regolarizzazione urbanistica e/o catastale. La presente perizia è costituita da n. 7 pagine, oltre agli allegati contenuti e rilegati nel fascicolo (documentazione fotografica, elaborati tecnici di rilievo, planimetrie e visure catastali).

Si precisa che per l'immobile in esame non è necessaria la verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 22/01/2004 n. 42), trattandosi di edificio la cui realizzazione non risale a più di settant'anni (art. 10, comma 5 del citato Codice dei Beni Culturali).

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEL MANUFATTO

L'edificio in oggetto è costituito da un fabbricato indipendente, posto su unico livello, oltre al piano coperture che presenta murature d'attico dell'altezza di oltre un metro e, in alcune parti, superiore ai due metri e mezzo. Esso risulta isolato su tutti i lati e prospetta: a nord con la via Gallipoli, a est con la via Isola d'Elba, a sud con la via Metauro e a ovest con la via Pantelleria. È ubicato nel centro abitato di Galatina. Il prospetto principale è posto sulla Via Gallipoli.

La zona risulta ad elevata densità abitativa, se si considera la presenza di numerosi edifici residenziali multipiano. Nella fig. 1 è evidenziato il complesso immobiliare su aerofoto.

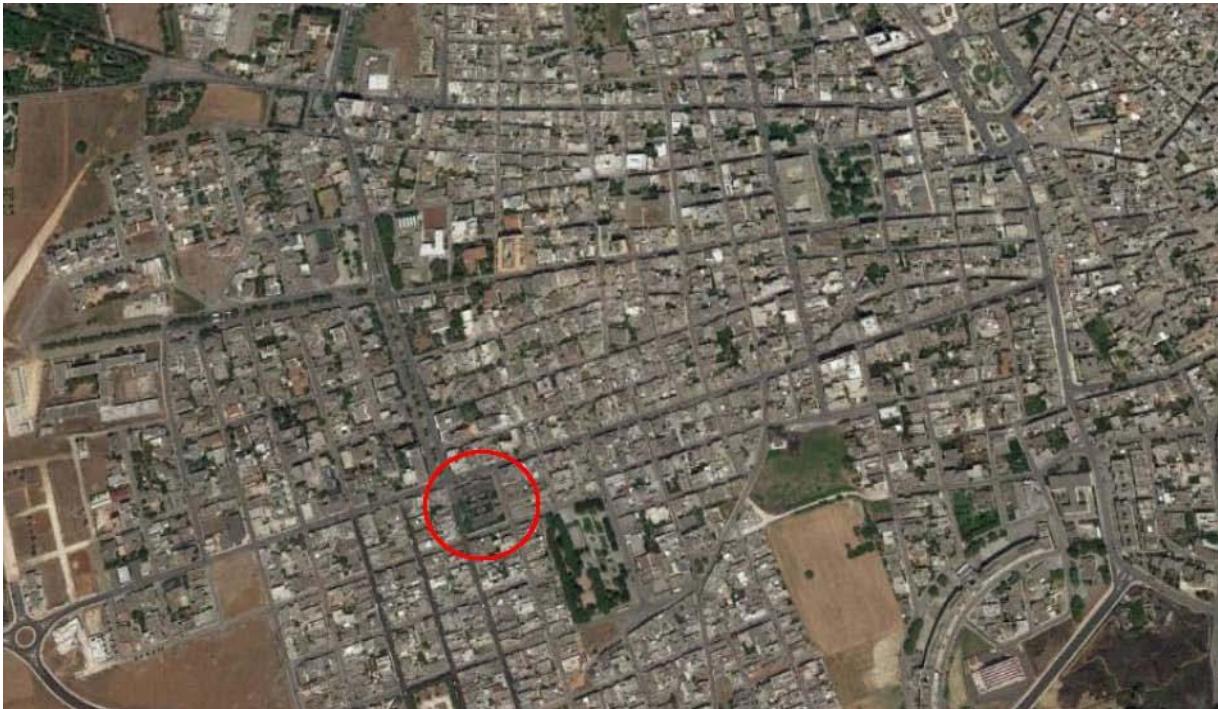


Figura 1 – Inquadramento del complesso su aerofoto

Il Palazzo è stato edificato tra la fine degli anni cinquanta e l'inizio degli anni sessanta del secolo scorso dal Comune di Galatina, su progetto degli Ingegneri Giuseppe Congedo e Pietro Piscopo, per essere destinato a Carcere Mandamentale; destinazione che ha mantenuto sino all'inizio degli anni novanta per essere poi dismesso a tale funzione. Da allora l'immobile risulta inutilizzato.

Il lotto di insistenza è a forma rettangolare, con lati sui prospetti nord e sud di metri 50 e su quelli est ed ovest di metri 60.

La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura di spessore variabile da cm. 50 a cm. 60. Tutte le coperture sono a solaio del tipo "SAP" e versano in condizioni di assoluto degrado.

Le finiture presenti sono ordinarie: pavimenti in seminato di cemento e graniglia; infissi interni ed esterni in ferro (protetti da robuste grate quelli esterni), intonaci del tipo civile.

Le pertinenze dell'immobile consistono nei cortili interni e negli ampi spazi esterni. Sul lato di via Pantelleria è presente un garage, non rilevabile dai disegni di progetto.

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto constatare lo stato di conservazione del complesso immobiliare, il livello delle finiture, la fruibilità degli spazi, la sostanziale conformità planimetrica agli elaborati di progetto, salvo quanto innanzi specificato in ordine al vano garage, ed il contesto urbano.

L'immobile non è accatastato nel N.C.E.U. Nel N.C.T. del Comune di Galatina il lotto di insistenza è censito al Foglio n. 84, particella n. 190.

Nel vigente Piano Urbanistico Generale l'immobile ricade in zona classificata F – Aree per attrezzature di pubblico interesse, disciplinate dall'art. 6.1 delle N.T.A.

Con deliberazione del C.S. n. 83 del 24/02/2010 e n. 167 del 24/03/2010 il Comune di Galatina, in sede di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ex art. 58 della Legge n. 133/2008, ha disposto la variazione della destinazione urbanistica della zona, classificandola come Zona B1 – Zone satute, con interventi disciplinati dall'art. 4.5 delle N.T.A. del P.U.G., che prevede gli indici di seguito riportati:

- **Iff** indice di fabbricabilità fondiario: 5,00 mc/mq; sono ammesse densità superiori purché non eccedano il 70% delle densità preesistenti (riferite all'intera maglia) al momento dell'adozione del Pug.

- **Rc rapporto di copertura:** massimo 60% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici su dettati, sull'intera superficie dell'edificato esistente;
- **H altezza massima:** ml. 10,5;
- **Dc distanza dai confini:** min. ml. 5.0 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- **Df distanza tra i fabbricati:** min. ml. 10 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- **Ds distanza dal cinghiale delle strade:** min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente.

Nella tabella di Figura 2 sono riportati i dati piano-volumetrici riferiti al fabbricato esistente e a quanto realizzabile in funzione delle citate previsioni urbanistiche per l'area.

parametri/indici	esistente	realizzabile
superficie lotto (mq)	3.090,00	-
superficie coperta (mq)	1.530,00	1.854,00
volume (mc)	5.355,00	15.450,00

Figura 2 – Tabella dati piano-volumetrici

3. CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI DI STIMA

Di seguito si riportano i parametri valutati per la quantificazione del valore commerciale degli immobili in questione.

CARATTERISTICHE TECNICHE

La struttura portante dell'edificio è data da muratura in conci di tufo e pietra "leccese", dello spessore variabile da 50 a 60 cm. Le coperture sono realizzate a solaio. Le murature d'attico, dello stesso spessore di quelle portanti inferiori, hanno altezza variabile da metri uno a metri due e cinquanta.

Le rifiniture interne ed esterne, ad eccezione degli intonaci e pavimenti, sono in pessimo stato di conservazione, come pure gli impianti. Peraltro, essendo sia le rifiniture che gli impianti concepiti per una destinazione che certamente non sarà conservata, non se ne considera il valore.

Per quanto attiene allo stato di conservazione generale del complesso esso è da ritenersi "mediocre". I solai, invece, sono da sostituire completamente.

ALTRÉ CARATTERISTICHE

La superficie complessiva commerciale dell'immobile è pari a circa 1.915 metri quadrati, di cui 1.530 circa coperti e 385 circa per cortili interni come dettagliato nella seguente tabella.

Piano	sup. netta (mq)	sup. lorda (mq)
terra	1.300,00	1.530,00
cortili interni		385,00
Totali	1.300,00	1.915,00

Figura 3 – Tabella dettaglio superfici

4. GIUDIZIO FINALE E GRADO DI COMMERCIALITÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato presenta delle strutture murarie portanti in ottime condizioni. Non sono presenti lesioni, quadri fessurativi o quant'altro possa testimoniare dissesti statici causati da cedimenti fondali, eccessive deformazioni della struttura o insufficienze statiche dei materiali. Le coperture, come già sopra evidenziato, sono da sostituire. Gli impianti sono completamente da rinnovare. Le finiture, considerando solo intonaci e pavimenti, sono di discreta qualità.

Il contesto urbano è quello di una zona posta tra la periferia e il Centro Storico di una delle più importanti città della provincia. La strada su cui insiste l'immobile è un'arteria viaria importante e costituisce senz'altro un valore aggiunto. Inoltre l'area urbana di riferimento risulta provvista di tutti i servizi. Ciò contribuisce a rendere più favorevole il giudizio sulla commerciabilità.

Per la stima occorrerà fare riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), secondo le quali l'immobile è posto al confine tra due zone: SEMI-CENTRALE - Codice di zona: C2 e PERIFERICA - Codice di zona: D4.

5. VALORE DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Per la stima del valore commerciale dell'immobile si effettuano due distinte valutazioni: la prima, classica, considerando l'immobile all'attualità e le potenzialità edificatorie in ampliamento; l'altra considerando la potenzialità edificatoria del lotto libero, quindi previa demolizione del fabbricato esistente.

STIMA 1

I valori resi disponibili dall'osservatorio immobiliare italiano (OMI) dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), sono quelli di seguito riportati, riferiti ad uno stato di conservazione "normale" e alla superficie lorda:

ZONA C2

Tipologia: Abitazioni - Valore min (€/mq): 830 - Valore max (€/mq): 1.100

Tipologia: Magazzini - Valore min (€/mq): 730 - Valore max (€/mq): 1.000

Tipologia: Negozi - Valore min (€/mq): 950 - Valore max (€/mq): 1.500

ZONA D4

Tipologia: Abitazioni - Valore min (€/mq): 700 - Valore max (€/mq): 1.050

Tipologia: Magazzini - Valore min (€/mq): 730 - Valore max (€/mq): 1.050

Tipologia: Negozi - Valore min (€/mq): 900 - Valore max (€/mq): 1.300

I valori sopra indicati vanno ridotti a causa dello stato di conservazione dell'immobile, come descritto al precedente paragrafo 4.

Per la stima dell'immobile nelle sue attuali condizioni i valori presi a riferimento sono quelli relativi alla tipologia "commerciale" (Negozi-Magazzini). Considerate le condizioni dell'immobile, come sopra descritte, quindi anche le opere necessarie alla ristrutturazione generale dello stesso, si ritiene che il valore unitario assumibile sia pari a circa € 500,00 per metro quadrato di superficie lorda. Tale valore è assunto considerando sia le opere necessarie alla ristrutturazione generale dell'immobile (sostituzione solai, rifacimento impianti, ecc.), sia la potenzialità edificatoria residua, pari a 300 mq e 10.000 mc circa realizzabili in ampliamento al fabbricato esistente, fatte salve le necessarie verifiche strutturali.

Sulla base di quanto rilevato la stima dell'immobile risulta determinata come riportato nella seguente tabella.

piano	sup. netta (mq)	sup. lorda (mq)	valore/mq	valore totale
-------	--------------------	--------------------	-----------	---------------

terra	1.300,00	1.527,94	500,00	763.970,00
cortili interni		385,16	250,00	96.290,00
Totali	1.300,00	1.913,10		860.260,00
superficie complessiva lotto: mq. 3.090,00				
Totale generale				860.260,00

STIMA 2

Per la stima dell’immobile da effettuarsi considerando la potenzialità edificatoria del lotto libero, previa demolizione del fabbricato esistente, si rileva quanto segue.

Ipotizzando la demolizione totale del fabbricato esistente, si valuta che la stessa, in base ai correnti prezzi praticati sul mercato, possa essere valutata nella misura di circa € 80,00 per metro cubo. Nella stima sono considerati i costi di demolizione, trasporto e oneri di conferimento in discarica dei materiali demoliti. Le quantità si riferiscono tanto alla parte fuori terra delle strutture, quanto a quella in fondazione.

Complessivamente, quindi, su una quantità di circa 6.000 mc, si ha un costo totale pari a circa € 480.000,00.

Per la stima del costo di costruzione dei fabbricati da realizzarsi sul lotto libero si farà riferimento al costo base stimato sul mercato locale per la realizzazione di edifici multipiano, realizzato con rifiniture di ottimo livello, pari a circa € 700,00 per metro quadrato di superficie linda commerciale realizzabile. Si consideri quanto già riportato al precedente paragrafo 2 in ordine alla potenzialità edificatoria del lotto.

La superficie complessiva realizzabile, considerando gli indici e i parametri delle zone B1, una superficie linda di circa mq. 150 e un volume lordo di circa mc. 450 per unità immobiliare, è pari a circa 5.100,00 mq.

Il valore commerciale medio unitario, rilevato dai dati dell’OMI come sopra riportati, è pari a € 920 per metro quadrato, ma esso si riferisce ad immobili esistenti ed in “normale” stato di conservazione, e quindi tale valore va opportunamente incrementato dovendo esso riferirsi ad unità immobiliari di nuova costruzione destinate a “primi proprietari”. In base alle indagini esperite sul mercato locale di compravendita di immobili ad uso residenziale di nuova costruzione, tale valore può essere stimato nella misura di € 1.200 per metro quadrato di superficie linda commerciale, dal quale va detratto il costo unitario di costruzione sopra indicato, pari a € 500,00/mq. Quindi si stima un potenziale ricavo finale pari a:

$$\text{mq. } 5.100 \times (1.200 - 700) \text{€/mq} = \text{€ } 2.550.000,00$$

Da tale importo, detraendo i costi da sostenersi per la demolizione del fabbricato esistente, come sopra stimati, si ha:

$$\text{€ } 2.550.000,00 - \text{€ } 480.000,00 = \text{€ } 2.070.000 \text{ (duemilionisettantamila),}$$

pari all’utile complessivo lordo stimato ad intervento realizzato e con patrimonio completamente alienato.

Per giungere alla stima finale del complesso occorre ridurre tale importo in funzione di una serie di parametri da considerare, quali:

- l’utile d’impresa;
- il grado di commercialità delle unità immobiliari realizzate nel breve periodo, considerando quindi un arco temporale di 12 – 18 mesi;
- la presenza sul mercato, in un arco temporale di 3 anni, di immobili di simili tipologie, ancora non venduti (IVS);
- il numero esiguo di effettive compravendite avvenute negli ultimi due anni di simili tipologie (NTN);
- il rapporto reddituale tra investimento economico e reddito da eventuale locazione, ottenibile analizzando il più probabile valore immobiliare per capitalizzazione del reddito;
- i costi di ammortamento dell’investimento iniziale nell’arco temporale stimato tra la realizzazione e la commercializzazione dei beni.

Tali valutazioni, difficilmente stimabili in modo puntuale e documentabile, possono alla fine tradursi in una riduzione, sull'utile complessivo lordo sopra stimato, pari al 50% circa, quindi pari a € 1.000.000 (unmilione).

Quindi, definitivamente, si ha un valore finale commerciale del bene da alienare pari a circa **€ 1.070.000,00 (unmilionesettantamila)** che, essendo superiore a quello determinato con la Stima 1 (riferita all'alienazione del bene nell'ipotesi di riutilizzazione dello stesso) viene assunto quale valore di mercato del complesso oggetto della presente perizia di stima.

Alla data odierna i valori resi disponibili dall'osservatorio immobiliare italiano (OMI) dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), sono quelli di seguito riportati in tabella, relativi al primo semestre 2017.

ZONA C2

Tipologia: Abitazioni - Valore min (€/mq): 850 - Valore max (€/mq): 1.150

Tipologia: Magazzini - Valore min (€/mq): 690 - Valore max (€/mq): 950

Tipologia: Negozi - Valore min (€/mq): 900 - Valore max (€/mq): 1.400

ZONA D4

Tipologia: Abitazioni - Valore min (€/mq): 650 - Valore max (€/mq): 970

Tipologia: Magazzini - Valore min (€/mq): 690 - Valore max (€/mq): 1.000

Tipologia: Negozi - Valore min (€/mq): 860 - Valore max (€/mq): 1.150

Si rileva un decremento dei valori di mercato (calcolato sul valore medio) rispetto a quelli relativi al primo semestre 2016, pari a circa il 6,7%.

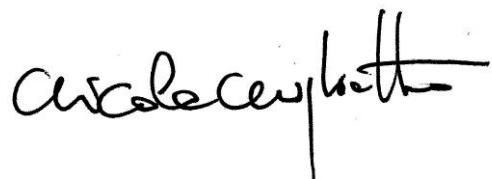
Pertanto si ritiene di rimodulare il valore complessivo dell'immobile, applicando tale decurtazione percentuale al valore stimato nel dicembre 2016. Quindi si ha:

$\text{€ } 1.070.000 - 1.070.000 : 100 \times 6,7 = \text{€ } 998.310$,

arrotondato a € 998.300,00 (Euro novecentonovantottomilatrecento).

Galatina, dicembre 2017

Arch. Nicola Miglietta



ALLEGATI:

- A. Elaborati grafici di rilievo;
- B. Documentazione fotografica.

NOTA:

Il valore sopra indicato, ai sensi di quanto consentito dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, è stato ridotto del 10% nell'asta pubblica indetta con avviso del 21.09.2018 e di un ulteriore 10% nella procedura indetta con avviso del giugno 2019, in esecuzione di quanto disposto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2019.

Galatina, giugno 2019

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Immobile ex carcere Mandamentale
ubicato nel Comune di Galatina alla Via Gallipoli n. 142

Allegato A)
Elaborati grafici di rilievo

dr. ing. GIUSEPPE COHETTO
dr. ing. PIETRO PISCOPO
Gallerina (Lecce)

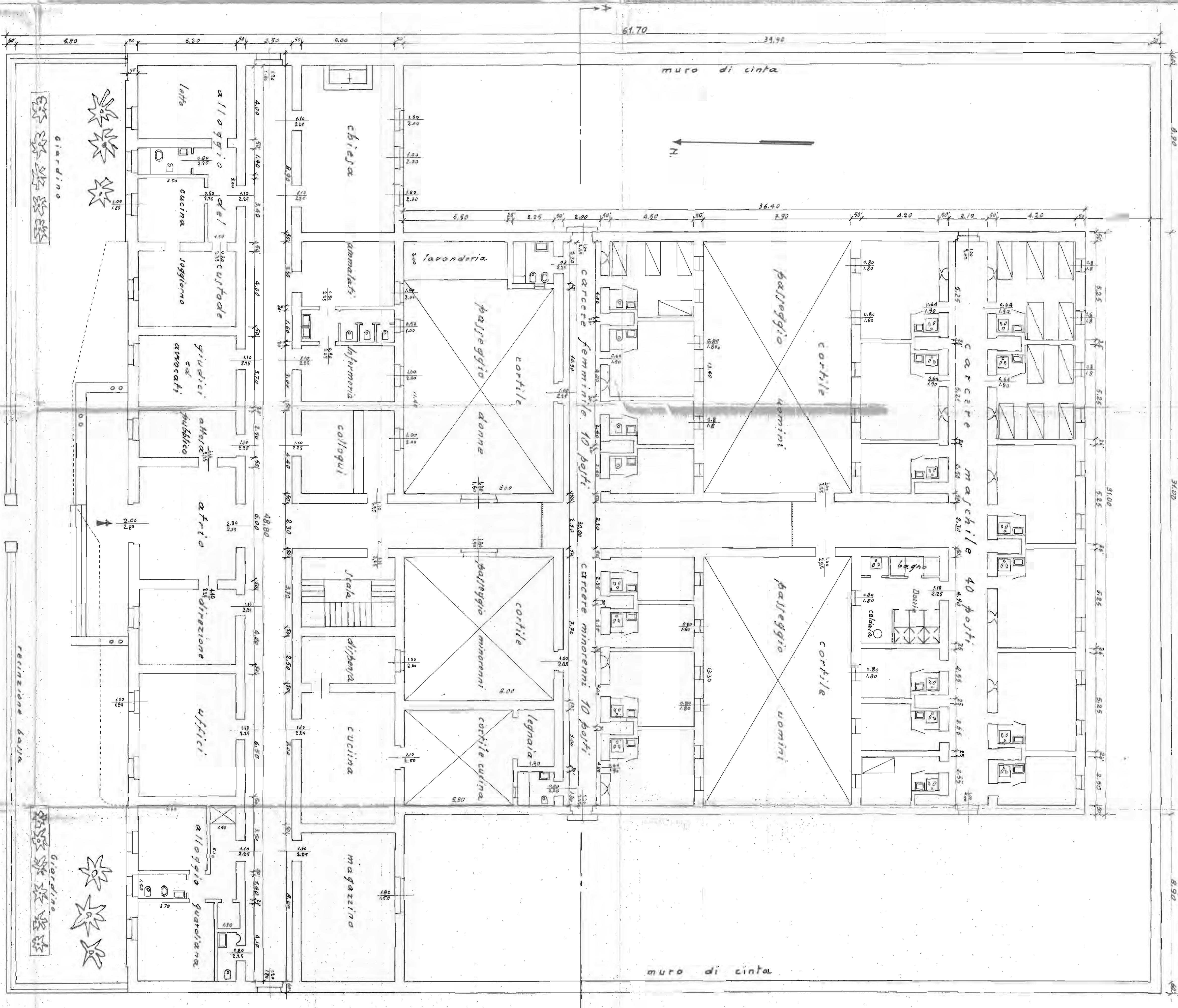
Puggette executive

di carcere mandamentale da eseguirsi
in Galatina (Lecce) per detenuti:
40 uomini - 10 donne - 10 minorenni.

Planimetria Piano Terreno

Scala 1:100

卷之三



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Immobile ex carcere Mandamentale
ubicato nel Comune di Galatina alla Via Gallipoli n. 142

Allegato B)
Documentazione fotografica































