



**PERIZIA TECNICA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA
NEL COMUNE DI TARANTO IN VIA SCOGLIO DEL TONNO, 70
EDIFICIO 8/A PIANO TERRA INT. 277 SCALA A**

1. RICHIEDENTE, OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto Geom. DI BARTOLOMEO Luigi, con studio in Roma, Via Mineo n 145, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Roma al n. 8643, Cod. Fisc. DBR LGU 78B16 H501T, ha ricevuto incarico dal dott. Filippo Barattolo in qualità di commissario liquidatore della Taranto Due soc. coop edilizia a r.l. in L.C.A. , Decreto Ministeriale del 10.04.2015, di determinarne il *Valore Venale* dell'unità immobiliare, sita in Taranto Via Scoglio Del Tonno, 70 e precisamente: abitazione posto al piano terzo distinta con l'int. 277 della scala A lotto 1 edificio 8, pertanto, il sottoscritto, in data 13.03.2018, ha eseguito un accesso nell' unità immobiliare per verificarne lo stato dei luoghi.

2. SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto, è censita nel N.C.E.U. di Taranto al Foglio 265 part 679 Sub. 2 z.c. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 7.5, mq. 138, Rendita Catastale € 619.75.

3. REGOLARITA' URBANISTICA

La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui è parte, alla fine degli anni '80, in virtù della Concessione edilizia n. 14 del 14.01.1986, per le opere eseguite in difformità alla concessione edilizia suddetta, il Comune di Taranto, ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 140 del 01.08.2001.

4. DESCRIZIONE

Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, è ubicata nel Comune di Taranto, in Via Scoglio del Tonno, 70 in località Toscano ora denominata "Taranto 2" in virtù dello sviluppo immobiliare che doveva prevedere un quartiere residenziale modello (denominato appunto Taranto 2), dotato di spazi verdi, centri commerciali, edifici scolastici ed attrezzature collettive, il quale però è stato edificato solo in parte.

Tale zona corrisponde alla periferia di Taranto la quale dista abbastanza dal centro città, relativamente servita da mezzi pubblici e con densità abitativa media.

Il fabbricato, di cui è parte integrante l'immobile in oggetto, è stato costruito agli inizi degli anni 90, e si sviluppa in altezza per otto piani fuori terra; gli accessi al fabbricato sono su Via Scoglio del Tonno, 70 e poi attraverso una viabilità interna, lo stato di conservazione generale risulta discreto.

Descrizione dell'unità immobiliare

Traffasi di un immobile a destinazione residenziale, appartamento posto al piano terzo distinto con l'int. 277 della scala A dell'edificio n. 8; è composto da un soggiorno da cui si accede direttamente alla cucina, una zona notte composta da un disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, sia la cucina che il soggiorno hanno un piccolo terrazzino, per mezzo dei quali si accede al giardino esclusivo.

L'immobile si presenta in uno buono stato di conservazione, ristrutturato da non molto tempo, i serramenti interni sono in legno, le finestre sono in legno e vetro singolo ed i pavimenti sono in gres porcellanato.

Rispetto alla piantina catastale, lo stato dei luoghi risulta conforme.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici, il sottoscritto ritiene, per la determinazione del *più probabile Valore di Mercato* delle unità immobiliari, di procedere con il metodo comparativo.

Il *Valore di Mercato* determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, i beni, con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, spunterebbero sul mercato che gli compete. Esso consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con i beni se questi fossero posti in vendita, tenendo presente tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

6. SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

Prima di poter determinare il più probabile *Valore di Mercato*, il sottoscritto perito, deve stabilire un parametro unitario per la determinazione del valore dei due terrazzi assumendo un coefficiente che riduca la superficie degli stessi in modo tale da poterla rapportare così a quella dell'abitazione.

Il sottoscritto perito, tenendo in considerazione la destinazione d'uso dell'immobile (abitazione), ha determinato tali coefficienti come segue:

- abitazione 100%;
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)
- terrazzi 35%.

Il sottoscritto, in base al piano di ubicazione dell'immobile ha preso il seguente coefficiente:

- terra 90%;

Pertanto, si procede alla determinazione della superficie complessiva come segue:

$$\{ \text{Sup. abitazione (119.00 mq)} + \text{sup. terrazzi (12.50 mq} \cdot 0,35) + \text{sup. giardino [(25.00 mq} \cdot 0,15) + (130.00 \text{ mq} \cdot 0,05)] \} = [119.00 + 4.38 + (3.75 + 6.50)] \cdot 0.90 = 120.27 \text{ mq.}$$

7. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Il sottoscritto perito, ha proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona di

ubicazione dell'unità immobiliare ed il Valore Medio di Mercato degli immobili compravenduti è pari a €/mq 1.150,00.

L'immobile in oggetto ricade nella zona periferica/ Abitato da V.le Magna Grecia verso est, sud-est, AENZE Maricentro e svincoli Punta Penna, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per tale zona, per le abitazioni civili, si hanno i seguenti valori di mercato:

stato conservativo normale minimo €/mq 970,00 - massimo €/mq 1.050,00

Il sottoscritto, tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno prendere come *Valore Medio di Mercato*, pari a €/mq 990,00.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'effettivo Valore di Mercato dell'unità immobiliare in oggetto, viene così di seguito calcolata:

Valore di Mercato Stimato = Sup. commerciale x Valore medio di mercato =

Valore di Mercato Stimato = 120.27 mq x €/mq 990,00 = € 119.067,30 ≈ € 120.000,00

9. VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra detto e documentato, il sottoscritto perito, sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte, determina il Valore Reale di Mercato dell'unità immobiliare, in oggetto, quindi dell'appartamento, in € 120.000,00 (centoventimila euro/00)

Tanto dovevasi in evasione all'incarico conferito.

Roma, lì 14 Maggio 2018

IL TECNICO

Geom. DI BARTOLOMEO Luigi

TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TIVOLI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRON N°

169/18

Addi 15 MAG. 2018 nella Cancelleria del su intestato Tribunale avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Geometra Di Bartolomeo Luigi nato a Roma il 16/02/1978 residente a Roma in Via Mineo, 145 iscritto all'albo dei geometri della provincia di Roma con il n° 8643 identificato con il documento Patente. n° U1S365563N, rilasciata il 01/07/2016 dalla M.C.T.C. di Roma il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità Perizia.

Io Cancelliere, previo le ammonizioni di legge, invito il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: *"giuro di avere bene e fedelmente adempito alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"*.

15 MAG. 2018

Letto. Confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Antonio Di Majo

N.B. : L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto peritale o della traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.