



PERIZIA TECNICA E DI VALUTAZIONE

Oggetto: Stima di unità immobiliare site nel Comune di Palagiano al Viale Chiatona 131/c

Piano Primo; Viale Chiatona snc Piano S1-Piano secondo e terzo e Via Toscanini,
2/a piano terra.

Committente: Dott. Giuseppe Gianfreda

Relatore: Geometra Salvatore Antonio PETROCELLI



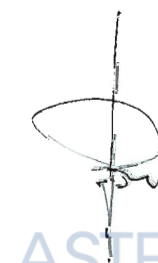
PERIZIA TECNICA E DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto **Geometra Salvatore Antonio PETROCELLI**, libero professionista iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della provincia di Taranto al n° 1747 con studio tecnico professionale in Palagianò alla Via Verdi, 7, ad evasione dell'incarico conferitomi dal Dott. Giuseppe Gianfeda in qualità di Diritti del debitore con sede in Torricella; espone quanto in appresso.

PREMESSA

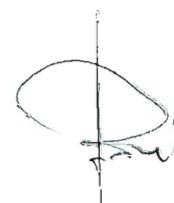
L'oggetto del presente incarico è l'individuazione del valore di mercato degli immobili, ubicati nel Comune di Palagianò come da tabella di seguito riportata.

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lotto.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Palagianò</i>							
1	24	503	5	C/6	1	51 mq	€ 91,05
1	24	503	12	A/3	3	5 vani	€ 426,08
Viale Chiatona snc In ditta:							
1)	[REDACTED]						
	[REDACTED] proprietà per ½ regime di separazione dei beni						
2)	[REDACTED]						
	proprietà per ½ regime di separazione dei beni.						



Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Palagiano							
2	24	383	4	A/3	4	6,5 vani	€ 553,90
Viale Chiatona 131/c In ditta:							
1) [REDACTED]							
[REDACTED] proprietà per ½ regime di comunione dei beni							
2) [REDACTED]							
[REDACTED] proprietà per ½ regime di comunione dei beni.							

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Palagiano							
3	12	636	7	A/3	2	5 vani	€ 361,52
Via Toscanini, 2/a In ditta:							
1) [REDACTED]							
proprietà per ¼;							
2) [REDACTED]							
proprietà per ¼							
3) [REDACTED]							
[REDACTED] proprietà per ¼							
4) [REDACTED]							
proprietà per ¼							



Lotto n. 1

Da sopralluogo effettuato in data 02/05/2020 si può accertare che gli immobili sono in un discreto stato manutentivo. Ai fini estimativi si determina una superficie commerciale pari a: per l'abitazione 156,50 per il locale garage 51,00 mq.

NORMATIVA URBANISTICA

Appare opportuno precisare che l'immobile ricade in una zona del PdiF vigente denominata B1c.

CRITERI ESTIMATIVI

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- 1 definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato e di un valore zonale attuale;
- 2 definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore dell'immobile;
- 3 comparazione dell'immobile con altri di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- 4 trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premessa oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento per tutti gli immobili oggetto di perizia

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in un intorno zonale centrale ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €/mq 850,00 e €/mq 1000,00

In sostanza, un immobile ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore di mercato unitario medio a €/mq 925,00

Definizione e comparazione dei parametri formativi del valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca in appresso elencati.

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

di ubicazione, di utenza e di posizione ubicato in zona periferica adotta un coefficiente riduttivo pari a **kz = 0.80**

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura:

- **strutturale**: la presenza di quadri di dissesto da fatiscenza in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, con la presenza di carbonatazione nelle strutture portanti in c.a. esterne induce l'adozione di un coefficiente riduttivo pari a **kc1 = 0.90**.
- **di finitura**: le caratteristiche di finitura, possono essere tradotte, economicamente, in un coefficiente riduttivo pari a **kc2 = 0.90**.
- **impiantistico**: pur essendoci la presenza di tutti gli impianti elettrico, idrico fognante, può essere tradotto, in termini economici, adottando un coefficiente riduttivo, in quanto gli stessi non sono adeguati alle vigenti leggi in materia di sicurezza, pari a **kc3 = 0.90**.

Parametro funzionale, inteso nel senso di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zionali, tali da indurre un coefficiente riduttivo pari a **kf = 1.00**

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una flessibilità degli spazi interni, con possibili modifiche distributive e con possibilità di creazione di nuovi ambienti porta l'applicazione di un coefficiente invariate pari a **ktr = 1.00**

Parametro estetico - architettonico: Lo sviluppo architettonico dell'immobile non presenta caratteristiche tali da connotarlo in modo particolare carattere in termini di unicità, che induce l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **kes = 0.80**

Parametro temporale: La mancanza di manutenzione, inducono l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **ktem = 0.80**

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'immobile i che trattasi risulta pari a:

$$ktot = kz + kc1 + kc2 + kc3 + kf + ktr + kes + ktem / 8 = \\ 0.80 + 0.90 + 0.90 + 0.90 + 1.00 + 1.00 + 0.80 + 0.80 / 8 = 0,887$$

Applicando il coefficiente totale **ktot = 0,887**, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in oggetto, per il valore unitario di riferimento, pari a €/mq 925,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile pari a:

$$\text{€/mq } 925,00 \times 0,887 = \text{€/mq } 820,50$$

Pertanto per quanto appena detto e in virtù dei criteri di stima sopra menzionati, si avrà:

1. Superficie utile dell'immobile

$$109,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 820,50 = \text{€ } 89.925,00 \text{ si arrotonda in eccesso a € } 90.000,00 \\ (\text{Euro novantamila/00})$$

2. Garage pertinenziale si calcola in base al valore di zona ed ai criteri di stima sopra descritti €/mq 600,00.

$$51,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 30.600,00 \\ (\text{Euro trentamila/00})$$

Lotto n. 2

Da sopralluogo effettuato in data 02/05/2020 si può accertare che l'immobile è in un discreto stato manutentivo si precisa che urbanisticamente l'immobile è ad uso ufficio-studio professionale, catastalmente riportato come civile abitazione. Ai fini estimativi si determina una superficie commerciale pari a: per l'abitazione 183,00 mq.

NORMATIVA URBANISTICA

Appare opportuno precisare che l'immobile ricade in una zona del PdiF vigente denominata B1c.

CRITERI ESTIMATIVI

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- 5 definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato e di un valore zonale attuale;
- 6 definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore dell'immobile;
- 7 comparazione dell'immobile con altri di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- 8 trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premessa oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento per tutti gl'immobili oggetto di perizia

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in un intorno zonale centrale ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €/mq 850,00 e €/mq 1000,00

In sostanza, un immobile ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore di mercato unitario medio a €/mq 925,00

Definizione e comparazione dei parametri formativi del valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca in appresso elencati.

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un

compleso di caratteristiche, di vario tipo quali:
di ubicazione, di utenza e di posizione ubicato in zona periferica adotta un coefficiente riduttivo pari a $kz = 0.80$

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura:

- **strutturale**: la presenza di quadri di dissesto da fatiscenza in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, con la presenza di carbonatazione nelle strutture portanti in c.a. esterne induce l'adozione di un coefficiente riduttivo pari a $kc1 = 0.90$.

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura, possono essere tradotte, economicamente, in un coefficiente riduttivo pari a $kc2 = 0.70$.

- **impiantistico**: pur essendoci la presenza di tutti gli impianti elettrico, idrico fognante, può essere tradotto, in termini economici, adottando un coefficiente riduttivo, in quanto gli stessi non sono adeguati alle vigenti leggi in materia di sicurezza, pari a $kc3 = 0.70$.

Parametro funzionale, inteso nel senso di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, tali da indurre un coefficiente riduttivo pari a $kf = 1.00$

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una flessibilità degli spazi interni, con possibili modifiche distributive e con possibilità di creazione di nuovi ambienti porta l'applicazione di un coefficiente invariate pari a $ktr = 1.00$

Parametro estetico - architettonico: Lo sviluppo architettonico dell'immobile non presenta caratteristiche tali da connotarlo in modo particolare carattere in termini di unicità, che induce l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a $kes = 0.60$

Parametro temporale: La mancanza di manutenzione, inducono l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a $ktem = 0.60$

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'immobile i che trattasi risulta pari a:

$$ktot = kz + kc1 + kc2 + kc3 + kf + ktr + kes + ktem / 8 = \\ 0.80 + 0.90 + 0.70 + 0.70 + 1.00 + 1.00 + 0.60 + 0.60 / 8 = 0,787$$

Applicando il coefficiente totale $ktot = 0,787$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in oggetto, per il valore unitario di riferimento, pari a €/mq 925,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile pari a:

$$\text{€/mq } 925,00 \times 0.787 = \text{€/mq } 728,00$$

Pertanto per quanto appena detto e in virtù dei criteri di stima sopra menzionati, si avrà:

1 Superficie utile dell'immobile

$$183,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 728,00 = \text{€ } 133.224,00 \\ (\text{Euro centotrentatremiladuecentoventiquattro/00})$$

Lotto n. 3

Da sopralluogo effettuato in data 02/05/2020 si può accertare l'immobile è in un mediocre stato manutentivo. Ai fini estimativi si determina una superficie commerciale pari a: per l'abitazione 156,50 per il locale garage 51,00 mq l'immobile fa parte di un fabbricato composto da piano terra rialzato primo e secondo, con accesso per tramite di una strada privata che si innesta con via Arturo Toscanini.

NORMATIVA URBANISTICA

Appare opportuno precisare che l'immobile ricade in una zona del PdiF vigente denominata B2est.

CRITERI ESTIMATIVI

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato e di un valore zonale attuale;

definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore dell'immobile;

comparazione dell'immobile con altri di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premessa oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento per tutti gli immobili oggetto di perizia

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in un intorno zonale centrale ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €/mq 750,00 e €/mq 850,00

In sostanza, un immobile ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore di mercato unitario medio a €/mq 800,00

Definizione e comparazione dei parametri formativi del valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca in appresso elencati.

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali: di ubicazione, di utenza e di posizione ubicato in zona periferica adotta un coefficiente riduttivo pari a **kz = 0.50**

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura:

- **strutturale**: la presenza di quadri di dissesto da faticenza in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, con la presenza di carbonatazione nelle strutture portanti in c.a. esterne induce l'adozione di un coefficiente riduttivo pari a **kc1 = 0.90**.

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura, possono essere tradotte, economicamente, in un coefficiente riduttivo pari a **kc2 = 0.60**.

- **impiantistico**: pur essendoci la presenza di tutti gli impianti elettrico, idrico fognante, può essere tradotto, in termini economici, adottando un coefficiente riduttivo, in quanto gli stessi non sono adeguati alle vigenti leggi in materia di sicurezza, pari a **kc3 = 0.60**.

Parametro funzionale, inteso nel senso di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, tali da indurre un coefficiente invariato pari a **kf = 1.00**

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una flessibilità degli spazi interni, con possibili modifiche distributive e con possibilità di creazione di nuovi ambienti porta l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **ktr = 1.00**

Parametro estetico - architettonico: Lo sviluppo architettonico dell'immobile non presenta caratteristiche tali da connotarlo in modo particolare carattere in termini di unicità, che induce l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **kes = 0.70**

Parametro temporale: La mancanza di manutenzione, inducono l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **ktem = 0.70**

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'immobile i che trattasi risulta pari a:

$$ktot = kz + kc1 + kc2 + kc3 + kf + ktr + kes + ktem / 8 = \\ 0.50 + 0.90 + 0.60 + 0.60 + 1.00 + 1.00 + 0.70 + 0.70 / 8 = 0,750$$

Applicando il coefficiente totale **ktot = 0,750**, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in oggetto, per il valore unitario di riferimento, pari a €/mq 800,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile pari a:

$$\text{€/mq } 800,00 \times 0.750 = \text{€/mq } 600,00$$

Pertanto per quanto appena detto e in virtù dei criteri di stima sopra menzionati, si avrà:

Superficie utile dell'immobile

$$96,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} \ 600,00 = \text{€} \ 57.600,00$$

(Euro cinquantasemilaseciento/00)

Riepilogo Lotti

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lotto.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Palagiano</i>							
1	24	503	5	C/6	1	51 mq	€ 91,05
1	24	503	12	A/3	3	5 vani	€ 426,08
Viale Chiatona snc In ditta:							
[REDACTED]							
[REDACTED] proprietà per ½ regime di separazione dei beni							
[REDACTED]							
[REDACTED] proprietà per ½ regime di separazione dei beni.							
Valore di mercato € 120.600,00							



Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Palagiano							
2	24	383	4	A/3	4	6,5 vani	€ 553,90
Viale Chiatona 131/c In ditta: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½ regime di comunione dei beni [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½ regime di comunione dei beni.							
Valore di mercato € 133.224,00							

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Palagiano							
3	12	636	7	A/3	2	5 vani	€ 361,52
Via Toscanini, 2/a In ditta: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ¼; [REDACTED] [REDACTED] per ¼ [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ¼ [REDACTED] [REDACTED] per ¼							
Valore di mercato € 57.600,00 quota di spettanza ¼ quindi € 14.400,00							

Ritenendo di avere esaurientemente evaso il mandato conferito e fedelmente proceduto, secondo scienza e coscienza, alle operazioni peritali affidatemi al solo scopo di far conoscere la Verità il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Palagiano, 19.06.2020

Geom. Salvatore A. PETROCELLI

