

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
DI DUE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN:

- TARANTO alla via STELLA ALPINA N° 4/F C.DA BATTAGLIA;
- VILLA CASTELLI ( BR) alla via GIACOMO PUCCINI N° 17

COMMITTENTI:

- ✦ ing. [REDACTED]
- ✦ dott.ssa [REDACTED]  
(ognuno per le proprie proprietà)

**STUDIO TECNICO**

**Antonio RISIMINI**

geom. prof. Antonio RISIMINI

Via Ofanto, 5 - TARANTO

Tel.: 099/4712706

Cell.: 339/6710438

E-Mail: studiorisimini@alice.it

P.E.C.: antonio.risimini@geopec.it

p.i.: 02707150732

Firmato digitalmente da  
**antonio risimini**

CN = risimini antonio  
O = Collegio dei Geometri di  
Taranto/80014290730  
T = Geometra  
SerialNumber =  
IT:RSMNTN64P30L049R  
e-mail =  
antonio.risimini@geopec.it  
C = IT

## PERIZIA ESTIMATIVA

CALCOLO VALORE IMMOBILIARE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI SITE:

- COMUNE DI TARANTO ALLA VIA STELLA ALPINA N° 4/F
- COMUNE DI VILLA CASTELLI ALLA VIA GIACOMO PUCCINI N° 17

Io sottoscritto geom. prof. Antonio RISIMINI, regolarmente iscritto presso il collegio dei geometri della provincia di TARANTO al n° 1454, ho ricevuto incarico dall' ing. [REDACTED] e dalla dott.ssa [REDACTED] ognuno per i loro diritti di proprietà di redigere la presente perizia estimativa di n° 2 unità immobiliari site in :

- a) TARANTO, zona BATTAGLIA, alla via STELLA ALPINA n° 4F.
- b) VILLA CASTELLI (BR) alla via GIACOMO PUCCINI N° 17

**CRITERIO DI STIMA** (cfr. Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018)

Il criterio di stima scelto per la valutazione delle due unità immobiliari è il "VALORE DI CONFRONTO DI MERCATO" che è rappresentato dal prezzo di compravendita espresso dal mercato immobiliare in una determinata zona ed in un determinato periodo, confrontato con altre compravendite della zona con caratteristiche identiche.

Gli elementi che caratterizzano tale valutazione sono sia interni alla u.i. che esterni, come per esempio la viabilità, i servizi presenti, la pavimentazione, gli infissi, gli impianti etc.

Il sistema di comparazione utilizzato è il mq, che ha determinato le superfici commerciali calcolate in base ai rapporti mercatali, ed alle consuetudini della zona.

La superficie reale calcolata è quella al netto delle sole mura perimetrali, che è stata poi ridotta in base alle seguente tabella :

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50



Per supportare tale valore si è proceduto anche ad esaminare i valori dell' osservatorio immobiliare dell' AGENZIA DELLE ENTRATE, che si allegano alla presente, tale valore ufficiale si attesta al 1° semestre del 2019, e che quindi, possiamo considerare tranquillamente come valore alla data odierna.



### Valutazione immobile 1 (TARANTO)

L'unità immobiliare è parte di un complesso di ville bifamiliari realizzate con permesso di costruzione n° 231/2008 , pratica 158, rilasciata in data 11/09/2009, dal Comune di TARANTO.

È allibrata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al FG. 296, P.IIa 2003, sub.1, categoria A/7 di classe 2<sup>^</sup> in ditta [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli, piano 1S, piano terra, piano primo e lastrico solare calpestabile e si presenta in **OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE**.

La struttura è realizzata in c.a. per le strutture portanti, le murature di tomagno sono realizzate in laterizio e/o tufi, e sono rifiniti conintonaci e mattoncini in laterizio.

Tale struttura si integra molto bene con il contesto paesaggistico e lo stile tipico delle costruzioni residenziale della zona.

### calcolo superfici commerciali e successivo valore di mercato

Il calcolo delle superfici reali è stato realizzato mediante il rilievo diretto da me effettuato in data 20/01/2020, con l'ausilio di misuratore

laser della LEICA DISTO 510, che rapportate ai coefficienti riduttivi di utilizzo ha generato i seguenti valori

SUPERFICE REALE	TIPOLOGIA	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
59,23	PIANO 1S - TAVERNETTA	0,6	35,54
13,63	PIANO 1S - VANO TECNICO	0,15	2,04
53,73	PIANO T - SUP. PRINCIPALE	1	53,73
253,15	PIANO T - GIARDINO	0,1	25,32
49,13	PIANO 1° - SUP. PRINCIPALE	1	49,13
4,5	PIANO 1° - BALCONE A	0,25	1,13
29,01	PIANO 1° - BALCONE B	0,25	7,25
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>174,14</b>

Confrontando i valori di mercato immobiliare della zona omogenea dal punto di vista commerciale denominata SAN VITO-LAMA-TALSANO, si è desunto che i prezzi variano da un minimo di €/mq. di 1.213,00 ad un massimo di €/mq. di 1.420,00, nel caso in questione essendo l'immobile in uno stato di conservazione ottimo, possiamo attribuirgli il massimo valore pari a €/mq. di 1.420,00 per tanto il prezzo di mercato è

$$\text{Mq. } 174,14 * \text{€ } 1.420,00 = \text{€. } 247.278,20$$

Il prezzo medio utilizzato è di in perfetta linea con l'OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell' AGENZIA delle ENTRATE, che alla data del 1° semestre 2019, per ville e villini in ottimo stato, porta come valori €/mq da 1.300,00 a 1.600,00.

**Il valore procapite dei proprietari** [REDACTED]  
**e** [REDACTED] **in ragione delle rispettive quote è**  
**pari ad euro 123.639,10**

## Valutazione immobile 2 (VILLA CASTELLI)

L'unità immobiliare è una abitazione singola ubicata in zona periferica del centro abitato di VILLA CASTELLI (BR), realizzata negli anni 60.

È allibrata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al FG. 10, P.IIa 213/714, sub.2, categoria A/3 di classe 1<sup>^</sup> in ditta [REDACTED] del 31/03/1951, usufruttuaria, [REDACTED] nuda proprietaria per 1/2, ed [REDACTED] nuda proprietaria per 1/2,

L'unità immobiliare si sviluppa su un livello, piano terra, e lastrico solare calpestabile e si presenta in **DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE**.

La struttura è realizzata in strutture in muratura, le tramezzature sono realizzate in conci di tufo, e sono rifiniti con intonaco civile.

Tale struttura si integra molto bene con il contesto paesaggistico e lo stile tipico delle costruzioni residenziale della zona.

### calcolo superfici commerciali e successivo valore di mercato

Il calcolo delle superfici reali è stato realizzato mediante il rilievo diretto da me effettuato in data 22/01/2020, con l'ausilio di misuratore laser della LEICA DISTO 510, che rapportate ai coefficienti riduttivi di utilizzo ha generato i seguenti valori

SUPERFICE REALE	TIPOLOGIA	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
91,75	PIANO T - SUP. PRINCIPALE	1	91,75
6,5	PIANO T - ORTALE	0,1	0,65
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>92,40</b>



Confrontando i valori di mercato immobiliare della zona omogenea dal punto di vista commerciale denominata VILLA CASTELLI, si è desunto che i prezzi variano da un minimo di €/mq. di 437,00 ad un massimo di €/mq. di 1.673,00, nel caso in questione essendo l'immobile in uno stato di conservazione discreto, considerando anche la vetustà, possiamo attribuirgli il medio valore pari a €/mq. di 900,00 per tanto il prezzo di mercato è

$$\text{Mq. } 92,40 * \text{€ } 900,00 = \text{€. } 83.160,00$$

Il prezzo medio utilizzato è in perfetta linea con l'OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell' AGENZIA delle ENTRATE, che alla data del 1° semestre 2019, per abitazioni di tipo economico in zona periferica, porta come valori €/mq da 660,00 a 870,00.

Essendo la titolarità dell' immobile distinta in usufrutto e nuda proprietà come specificato in visura, il calcolo del 50% della nuda proprietà della dott.ssa [REDACTED] diventa

**Valore immobile \* coefficiente di usufrutto e nuda proprietà/2**

per cui risulta pari a

$$\text{€. } 83.160,00 * 0.55/2 = \text{€ } 22.869,00$$

Nel caso specifico il valore dell' unità immobiliare

Tanto dovuto per espletare il quesito postomi

Taranto 29/01/2020

Firmato digitalmente da  
**antonio risimini**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Il tecnico*

*geom. prof. Antonio RISIMINI*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CN = risimini antonio  
O = Collegio dei Geometri di Taranto/80014290730  
T = Geometra  
SerialNumber = IT:RSMNTN64P30L049R  
e-mail = antonio.risimini@geopec.it  
C = IT

Si allegano alla presente:

- ALLEGATO A - VISURA CATASTALE TARANTO
- ALLEGATO B - VISURA CATASTALE VILLA CASTELLI
- ALLEGATO C - PLANIMETRIA CATASTALE TARANTO
- ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE VILLA CASTELLI
- ALLEGATO E - OSSERVATORIO IMMOBILIARE TARANTO
- ALLEGATO F - OSSERVATORIO IMMOBILIARE VILLA CASTELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TARANTO ( Codice: L049)</b>
	<b>Provincia di TARANTO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 296 Particella: 2003 Sub.: 1</b>

**Unità immobiliare**

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		296	2003	1	3		A/7	2	7 vani	Totale: 160 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 146 m <sup>2</sup>	Euro 759,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA BATTAGLIA n. SN piano: S1-T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2011 Repertorio n.: 12481 Rogante: ROSATI PAOLO Sede: TARANTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3069.1/2011)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L049 - Sezione A - Foglio 296 - Particella 2003

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ALLEGATO A

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2020

Data: 30/01/2020 - Ora: 18.22.43 Fine

Visura n.: T318341 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA CASTELLI ( Codice: L920)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BRINDISI</b>
	<b>Foglio: 10 Particella: 213 Sub.: 2</b>

Unità immobiliare

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		10	213	2			A/3	1	5 vani	Totale: 111 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 107 m <sup>2</sup>	Euro 185,92	VARIAZIONE del 08/09/2016 protocollo n. BR0064789 in atti dal 08/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15807.1/2016)
			714									
<b>Indirizzo</b>		VIA GIACOMO PUCCINI n. 17 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.br0040018/2014										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/05/2017 protocollo n. BR0059769 in atti dal 07/06/2017 Rogante: BELLANOVA Sede: VILLA CASTELLI Registrazione: Sede: ACC USUF. [REDACTED] n. 5212.1/2017)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

ALLEGATO B

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).