

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA ABITAZIONE SITA IN TARANTO
VIA ACHILLE GRANDI n° 266

Per incarico

io sottoscritto Bongiovanni Pino, geometra iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Taranto, con numero d'ordine 1314, ho effettuato visita di sopralluogo il giorno 30 agosto 2024 nell'abitazione sita al piano 3° interno 12 di via Achille Grandi n°266, al fine di valutare il valore di mercato per una operazione di tipo commerciale.

PREMESSA

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di

a seguito denuncia di successione di

L'abitazione è ubicata al terzo piano, interno 12, del corpo di fabbrica individuato al numero civico 266 di via Achille Grandi. E' censita al Catasto Urbano al foglio 145, particella 909 sub 39, categoria A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani rendita 746,28 €.

DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da 7 corpi di fabbrica contrassegnati con i numeri civici 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 270, delimitati da aree destinate a verde, parcheggi, passaggi pedonali e pertinenze. Fabbricati realizzati intorno agli anni 70 del novecento, per soddisfare l'esigenza abitativa dei dipendenti Italsider-IV Centro Siderurgico di Taranto. L'edificio è ubicato nel quartiere Paolo VI. Quartiere periferico, sviluppatosi a seguito la costruzione del siderurgico, per cui il contesto di collocazione dell'immobile è quello tipico dell'edilizia economica popolare. Comunque il quartiere, nel corso degli anni, è stato sottoposto ad una serie di interventi edilizi ed urbanistici, subendo, quindi, una lenta trasformazione. Oggi sono collocati servizi importanti che hanno mitigato la percezione di quartiere-dormitorio (Politecnico, Cittadella della Carità, Ipercoop, Corte d'Appello, Scuola sindacale Cisl, sede di alcuni uffici comunali, caserma dei Carabinieri, parrocchie, Ospedale Nord). Tuttavia permangono una serie di contraddizioni, come per esempio, l'inadeguato collegamento dei mezzi pubblici con le zone centrali della città e la eccessiva "parcellizzazione delle zone edificate" (zona delle case "bianche", zona nord "parco del mirto", ecc) creando una sorta di "periferie nella periferia". In particolare il corpo di fabbrica di via Achille Grandi è ubicato in prossimità degli uffici della Corte d'Appello del Tribunale di Taranto e degli uffici tecnici del Comune.

L'edificio, individuato al numero civico 266 di via Achille Grandi, è composto da piano rialzato e 6 piani superiori è servito da impianto ascensore, ha un struttura portante in cemento armato con murature di compagno, presumibilmente, in blocchi di cls forato.

Il fabbricato, nel suo complesso, presenta uno stato manutentivo discreto mentre le aree pertinenziali comuni, si presentano ad una prima osservazione, abbisognevole di interventi manutentivi.

Dal punto di vista urbanistico la zona è tipicizzata come "PIANI DI ZONA" P.Z. comprensorio I-2 Legge 167/62 – D.C.C. n. 152 dell'11.03.1974 .

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria. Complessivamente è da considerarsi con un basso grado di commerciabilità.

DESCRIZIONE ABITAZIONE

L'abitazione è ubicata al terzo piano, si compone di ampia cucina in collegamento con una veranda, soggiorno, quattro camere, bagno e w.c. di servizio, ingresso e ripostiglio. Sviluppa una superficie utile di circa 112 mq, l'altezza utile è di mt 3,00. I vani sono tutti illuminati e arieggiati da finestre e porte finestre con struttura in ferro verniciato (monoblocco) e vetri, altamente disperdenti. Le porte interne compreso quelle d'ingresso sono in legno tamburato di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle in marmette di cemento e scaglie di marmo, le pareti dell'appartamento sono intonacate con intonaco civile e rifinite con tinteggiatura con idropittura, in alcuni vani è presente carta da parati tipica degli anni 70. Sulle pareti, esposte ad est, in prossimità dei soffitti, si notano delle macchie di umido. I bagni sono rivestiti tutti con piastrelle di ceramica di vecchia manifattura e sono forniti di tutti gli apparecchi sanitari e rubinetteria.

L'abitazione è fornita degli impianti tecnologici: elettrico, idrico-scarico e riscaldamento autonomo. Tutti gli impianti sono funzionanti ma vetusti e soggetti comunque ad interventi di adeguamento alle normative vigenti.

Lo stato di manutenzione, ai sensi dell'art. 21 Legge 392/1978, si può ritenere mediocre

STIMA UNITA' IMMOBILIARE

DUE DILIGENCE

- analisi documentale

Documentazione catastale

Immobile (individuazione Catasto Urbano):
foglio di mappa 145 particella 909, sub. 39, categoria A/3, classe 2 consistenza 8,5 vani,
rendita catastale 746,28 €, piano 3°.

intestati:

Documentazione Urbanistica edilizia:

L'abitazione a seguito istanza di sanatoria per l'ampliamento dovuto alla realizzazione della veranda ha ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria il 18 dicembre del 2000, Reg. Gen. Cond. n.2475/C. Si precisa che non è stata verificata la documentazione urbanistica inerente la pratica

edilizia relativa alla costruzione del fabbricato e la conformità dello stato di fatto con l'ultimo titolo abilitativo (concessione edilizia in sanatoria).

- analisi dello stato di fatto

Il sopralluogo, effettuato in data 30 agosto 2024, ha evidenziato che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Le lievissime difformità riscontrate non incidono nella consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, per cui ai sensi della Circolare 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, non vi è nessun obbligo di denuncia di variazione.

DATI METRICI

sup. utile residenziale = ca 112,00 mq
superficie balcone e veranda = ca 12,00 mq
altezza interna = 3,00 mt
superficie catastale abitazione = 143,00 mq

PROCESSO DI SEGMENTAZIONE

Localizzazione: Quartiere Paolo VI, via Achille Grandi.

Destinazione: Residenziale. Abitazione civile.

Tipologia immobiliare: Abitazione costituita da 8,5 vani.

Tipologia edilizia: Edificio in linea con struttura in c.a..

I caratteri della domanda e dell'offerta: Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 2% di tutte le transazioni immobiliari di Taranto. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Paolo VI è significativamente inferiore al prezzo medio cittadino pari a ca 970,00 €/mq. Secondo il sito del Mercato Immobiliare in zona Paolo VI (cfr <https://www.mercato-immobiliare.info/puglia/taranto/taranto/paolo-vi.html>) i prezzi a mq sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo a mq compreso tra 530,00 €/mq e 955,00 €/mq.

Da considerare che le indagini del mercato immobiliare pubblicate fanno riferimento a valutazioni di partenza per cui non considerano il prezzo reale di vendita, si stima un'abbattimento medio del prezzo iniziale del ca. il 20%. Gli immobili messi in vendita nel quartiere Paolo VI rimangono invenduti mediamente per periodi superiori ad un anno.

METODO DI STIMA

Metodo del confronto di mercato.

Nello stabilire il prezzo dell'immobile in oggetto si è tenuto conto degli elementi differenziali che stanno nell'ubicazione, nelle superfici e in tutti quei fattori positivi e negativi che possono incidere sulla variabilità del prezzo.

Si è tenuto conto, insomma, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, cioè di tutte quelle condizioni che possono far aumentare o diminuire il valore del bene. Si è considerato il bene in condizioni manutentive mediocri e quindi abisognevole di interventi manutentivi (sostituzione infissi, adeguamento impianto di riscaldamento, rifacimento impianto elettrico, rifacimento bagni e cucina e impianti idrico-scarico). Pertanto si è proceduto alla scelta delle caratteristiche degli immobili per la comparazione con il bene soggetto di stima (subject), al

fine di effettuare gli aggiustamenti per eliminare le differenze tra i comparabili e il subject. Dall'attività di "due Diligence" si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, sostanzialmente, è conforme alla planimetria catastale, mentre si ribadisce che non è stata completamente effettuata la verifica della conformità urbanistica.

ANALISI DI MERCATO PER LA RILEVAZIONE DEI PREZZI

Fascia/zona: Periferica/Quartiere Paolo VI

Codice di zona: D9

Banca delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

VALORE MINIMO = 520,00 €/mq

VALORE MASSIMO = 650,00 €/mq

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with menu items: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. A search bar is visible on the right with the text "Cerca...". Below the navigation bar, the page title is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". The main content area displays the search results for the year 2023, Semester 2, in Taranto, Periferica/QUARTIERE PAOLO VI, with a residential destination. A table provides market and rental values for various property types.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1050	L	3,6	4,9	L
Abitazioni civili	Oltimo	1050	1400	L	4,1	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	650	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	215	320	L	1,1	1,7	L
Box	NORMALE	340	520	L	1,5	3	L

BANCA DATI BORSINO IMMOBILIARE

VALORE MINIMO = 417,52 €/mq

VALORE MASSIMO = 559,25 €/mq

IMMOBILI IN VENDITA CONFRONTATI aventi medesime caratteristiche (tipologia, affaccio, luminosità, piano, età, ecc).

via Achille Grandi 268, appartamento 3° piano, in condizioni discrete di 125 mq, valore di

vendita 46.000,00 € € (368,00 €/mq)
via Achille Grandi, appartamento 6° piano, in condizioni discrete di 110 mq, valore di vendita 69.000 € (627,00 €/mq)
via Achille Grandi, appartamento ristrutturato con posto auto e cantinola di 120 mq, valore di vendita 80.000,00 € (666,66 €/mq)
via Achille Grandi, appartamento 2° piano, in condizioni discrete, di 109,00 mq, valore di vendita 55.000,00 € (504,58 €/mq)
via Achille Grandi, appartamento 1° piano, in condizioni discrete, di 120 mq, valore di vendita 59.000,00 (491,66 €/mq)

STIMA

Valutando gli aggiustamenti per eliminare le differenze tra i comparabili e il subject per avere uno stato conserativo normale (rifacimento impianto elettrico, adeguamento impianto riscaldamento, nuovi infissi, rifacimento bagni e cucina) e considerando il risultato dell'attività di "due diligence", si arriva ad avere un valore a mq di € 385,00 €/mq (valore scaturito dalla detrazione dalla media dei prezzi pari a 533,70 €/mq il 60% del costo di ristrutturazione pari a 300,00 €/mq, cfr www.facile ristrutturare).

VALORE ATTRIBUITO appartamento = 355,00 €/mq

sup. commerciale appartamento = 143,00 mq

VALORE ABITAZIONE = 355,00 mq x 143,00 €/mq mq = 50.765,00 €

che si arrotonda a 51.000,00 € dicasi cinquantunomila euro.

In ottemperanza al mandato conferitomi, sottoscrivo la presente relazione.



geom Pino Bongiovanni

Taranto 09.09.2024

Pino Bongiovanni

allegati: planimetria catastale, inquadramento urbanistico, fotografie interni, visura

*Il giudizio necessita di ulteriori approfondimenti e verifiche sui luoghi si declina da ogni responsabilità per qualsiasi perdita diretta o indiretta cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento sul tale valutazione



Data presentazione: 24/03/1986 - Data: 19/08/2024 - n. T64008 - Richiedente: PRTNNZ65M69L049M

MODULARIO P. sig. 498

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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TARANTO Via QUARTIERE PAOLO VI N°26

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

PARTITA 43209
Fg. 145 p.lla 275 sub.39

GIARDINO

GIARDINO

GIARDINO

PIANO 3°
h = 3,00

VERANDA

BAGNO

W.C.

CUCINA

PROV. I.C.L.I.S.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/400

02301422

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra Pino Bongiovanni
G. Bongiovanni
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Taranto

DATA

Firma:

DATA

PROT. N° 6976

12/01/2001

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di TARANTO(L049) - < Foglio 145 - Particella 909 - Subalterno 39 ->
VIALE ACHILLE GRANDI n. 266 Interno 12 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/03/1986 - Data: 19/08/2024 - n. T64008 - Richiedente: PRTNNZ65M69L049M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



foglio 145 p.lla 909



Stralcio di mappa estratto da webgis.sil-puglia.it/taranto

Scala 1:2000

Sistema di proiezione: UTM 33N - WGS84 (EPSG:32633)
Coordinate vertice inferiore sinistro: 692148.29, 4487867.33
Coordinate vertice superiore destro: 692719.79, 4488169.31

03.09.2024, 11:06

Pagina 1 di 1

stralcio web gis

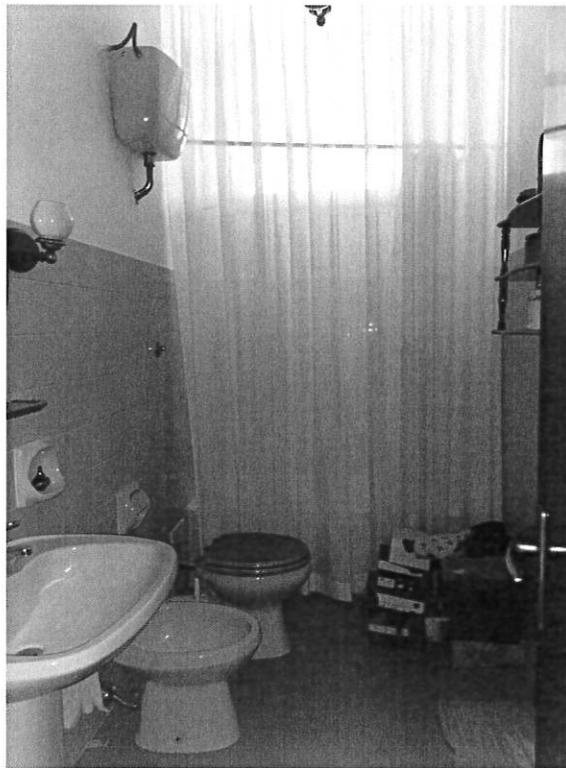




prospetto



ingresso



bagno p



bagno s.



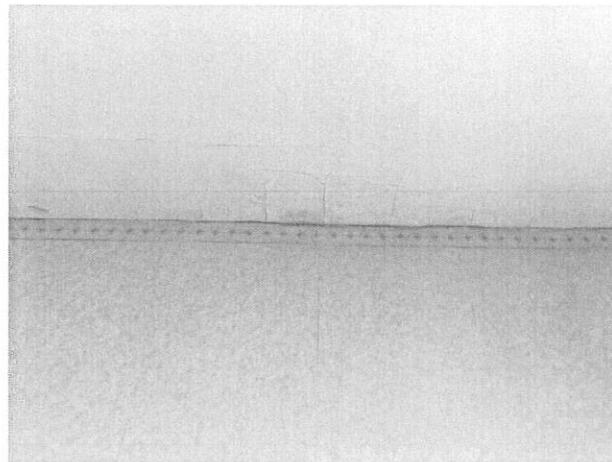
camera



pranzo-cucina



soffitto camera est



Il Tecnico

Taranto 09/09/2024



Pino Bongiovanni