



COMUNE di CRISPIANO

Provincia di Taranto

Ufficio LL.PP. e

Manutenzione del Patrimonio



PERIZIA TECNICA DI STIMA

IMMOBILE DESTINATO A CENTRO SOCIALE POLIVALENTE PER MINORI E DISABILI

CATEGORIA B/1

Crispiano (TA), via Michelangelo Buonarroti angolo via Donatello

u.i. Fg. 57, P.IIa 1125 sub 3

Il tecnico

Arch. Pietro Capozzi

1. Ubicazione dell’immobile

L’immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Crispiano (TA); vi si accede da due ingressi di cui uno pedonale ed uno carrabile da strada comunale denominata via Michelangelo Buonarroti, oltre che da un altro ingresso secondario sempre su strada comunale denominata via Donatello. La zona territoriale omogenea del P.D.F. in vigore è zona a servizi ed è identificato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio catastale n° 57, P.IIa n°1125 sub. n° 3, categoria B/1.



La zona dove è ubicato l’immobile è nella porzione sud-est del territorio comunale di Crispiano, ai margini di una zona di espansione quasi del tutto edificata, identificata nello strumento urbanistico in vigore come zona C3. Il comparto è completamente urbanizzato e dotato di servizi. L’immobile è isolato in un lotto completamente recintato ed è composto da piano interrato, terra e primo. Il lotto su cui insiste il fabbricato confina a nord con la via Donatello, ad est con una stradina sterrata. Ad ovest con la via Michelangelo Buonarroti ed a sud con un’altra struttura comunale adibita a scuola materna denominata Rodari.

2. Identificativi Catastali e confini

L’immobile interessato dalla procedura di stima è ubicato nel Comune di Crispiano (TA), censito al N.C.E.U. del Comune di Crispiano (TA) al foglio 57, particella 1125 subalterno 3 ed è caratterizzato dai seguenti dati di classamento:

foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita
57	1125	3	B/1	5.717,16

In allegato è riportata la visura catastale dell'immobile unitamente alla planimetria catastale

3. Proprietà e relativi diritti

La proprietà risulta essere per 1/1 del Comune di Crispiano (TA) codice fiscale: 80008910731.

4. Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Il complesso edilizio è stato realizzato dal Comune di Crispiano (TA) con fondi PO FESR Puglia 2007/2012 Asse III Linea 3.2.1 e con fondi di bilancio comunali. Risulta essere stato realizzato conformemente al progetto approvato come risulta dai certificati/collaudi di fine costruzione.

5. Descrizione morfologica e stato di conservazione del fabbricato

Il fabbricato è un complesso moderno dislocato su tre livelli di cui due fuori terra.

L'immobile è ubicato in zona di P.D.F. a servizi. Gli accessi principali sono su strada comunale denominata via Michelangelo Buonarroti tramite cancello pedonale e cancello carrabile, quello secondario è sempre su strada comunale denominata via Donatello. Il fabbricato è circondato da un'area pertinenziale esterna ed è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio e copertura piana.

I lavori di ultimazione della costruzione risalgono al 23/05/2016 come risulta dal verbale di ultimazione lavori trasmesso all'Amministrazione comunale dal progettista e direttore dei lavori.

6. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare è stato sviluppato facendo riferimento all'allegato 2 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*.

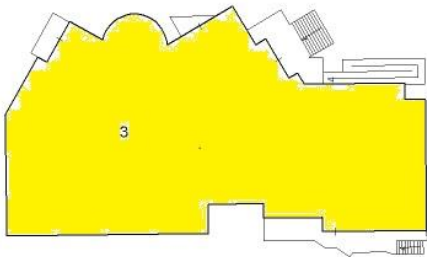
La tipologia di riferimento utilizzata ai fini della valutazione della superficie commerciale è quella di una unità immobiliare destinata a Centro sociale per minori e disabili, identificato catastalmente come “B/1” (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme).

In tale caso la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;

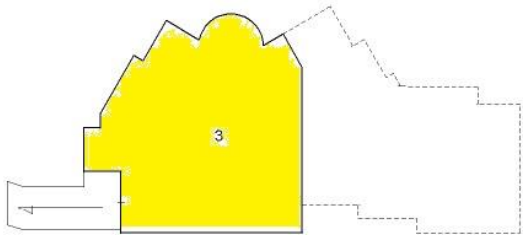
La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando l'area al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali. Nel caso in cui le murature esterne perimetrali siano confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare si considerano fino alla mezzeria. I muri interni e quelli perimetrali

esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Nord



Planimetria rappresentativa della superficie commerciale

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI [S_{VP-AD}]

A_1 = Superficie unità immobiliare $A_1 = 1771$

S_{VP-AD} = Superficie principale $S_{VP-AD} = 1771$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE [S_C]

Superficie principale unità immobiliare $S_{VP-AD} = 1771$

Superficie commerciale $S_C = (S_{VP-AD})$ $S_C = 1771$

La superficie commerciale è pari a 1771 mq.

7. Procedimento di valutazione e stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio

Si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'immobile utilizzando il criterio di stima del valore di mercato. Esso consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di vendita del bene conseguibile in una normale contrattazione di compravendita. Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si applicherà il procedimento sintetico-comparativo basato sulla comparazione con altre unità aventi caratteristiche analoghe. Tale procedimento si sviluppa attraverso due passaggi fondamentali:

- raccolta di dati storici (prezzi di compravendita "fatti") relativi a transazioni di beni immobili analoghi;
- formulazione del giudizio di stima del bene.

La raccolta dei suddetti dati è stata effettuata, da una parte, facendo riferimento alle pubblicazioni di Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori medi e li riportano in apposite tabelle denominate tabelle mercuriali, dall'altra, procedendo ad opportune indagini presso le agenzie di riferimento territorialmente più vicine all'immobile oggetto di valutazione.

Solitamente tali quotazioni si riferiscono ad immobili liberi da vincoli locatizi in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Ciò implica che le quotazioni che possono emergere dall'esame delle tabelle mercuriali in argomento sono quelle medie, riferibili a tipologie medie, a stato di conservazione medio, di immobili sempre liberi da vincoli locatizi.

Occorre considerare che ogni immobile possiede caratteristiche tali da renderlo unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le sue stesse peculiarità, e tali da condizionare la sua collocazione nel mercato

stesso. Ai fini della corretta formulazione del giudizio di stima, si sono tenute in conto le caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile, apportando le adeguate correzioni ai suddetti valori medi.

In particolare per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche dell'immobile si è fatto riferimento:

- alla qualità, quantità ed efficienza dei servizi presenti in zona;
- alla salubrità dell'intorno;
- alla rumorosità sia notturna che diurna ed alla panoramicità della zona di ubicazione dell'immobile.

Diversamente con riguardo alle caratteristiche intrinseche si è preso in esame:

- la vetustà, il livello manutentivo (stato di conservazione e caratteristiche dei prospetti esterni, condizioni attuali e relativo grado di manutenzione), la qualità delle finiture e la dotazione d'impianti del fabbricato;
- il livello di piano ed il taglio di superficie, la qualità delle finiture, il livello manutentivo, la dotazione d'impianti e la luminosità dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

Una volta stabilito il più probabile valore di mercato unitario (quotazione media opportunamente corretta) e determinata la superficie commerciale dell'immobile si è proceduto alla formulazione del giudizio di stima del bene.

8. Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'agenzia del territorio

Lo scrivente, sulla base di quanto espresso nel paragrafo precedente, ha cercato inizialmente di raccogliere i prezzi medi di mercato pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc..

In particolare le fonti a cui si è fatto riferimento per la individuazione dei valori medi di mercato per capannoni in costruzioni tipiche (in condizioni ordinarie) sono state *l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e la Borsa Immobiliare di Bari*.

Secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per un immobile destinato ad uso Centro sociale per minori e disabili, identificato catastalmente come "B/1" (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme) nel Comune di Crispiano (TA) (zona OMI-D1) non sono presenti nella banca dati valori di riferimento specifici per l'uso, motivo per cui si è fatto riferimento, per l'individuazione dei valori medi di mercato, alla tipologia prevalente di abitazioni civili con destinazione residenziale.

Pertanto non essendo possibile riscontrare un prezzo medio delle trattative degli ultimi anni cui far riferimento per poter trarre valori di prezzo, si è fatto riferimento alle quotazioni per abitazioni civili con destinazione residenziale del comune di Crispiano (TA).

Si è presa in esame la zona limitrofa (zona OMI – D1, semestre 2023/2) che prevede un range compreso tra 820,00 €/mq e 1.200 €/mq per superficie lorda. Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato in condizioni normali. Il cespite in oggetto si presenta in ottimo stato di conservazione sia in ordine alle murature, alle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche.

Al valore di mercato succitato bisogna tener conto dello stato di conservazione del fabbricato, che è superiore alla norma, in quanto di recentissima costruzione, e non necessita di interventi manutentivi straordinari.

L'importo del valore di mercato applicabile sarà quindi:

- valore di mercato applicabile medio di 1.010,00 €/mq

Ai fini della corretta formulazione del giudizio di stima, tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, che della situazione generale del mercato immobiliare, si ritiene congruo assumere come valore quello di € 1.010,00 €/mq.

Pertanto, si può concludere che il più probabile prezzo di vendita dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risulta essere:

Prezzo più probabile di stima: 1.010,00 € x 1771 mq = 1.788.710,00 euro

9. Stima del più probabile valore di mercato

Dai valori di stima desunti dal metodo sopra descritto si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. euro 1.790.000,00 (euro unmilionesettecentonovantamila/00)

10. Allegati

- visura storica per immobile
- elaborato planimetrico
- planimetria catastale

Crispiano, 09.10.2024

Il tecnico
Arch. Pietro Capozzi



Direzione Provinciale di Taranto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2024

Data: 09/10/2024 Ora: 9.05.17 Fine
Visura n.: T26037 Pag: 2

Notifica					Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/12/2016

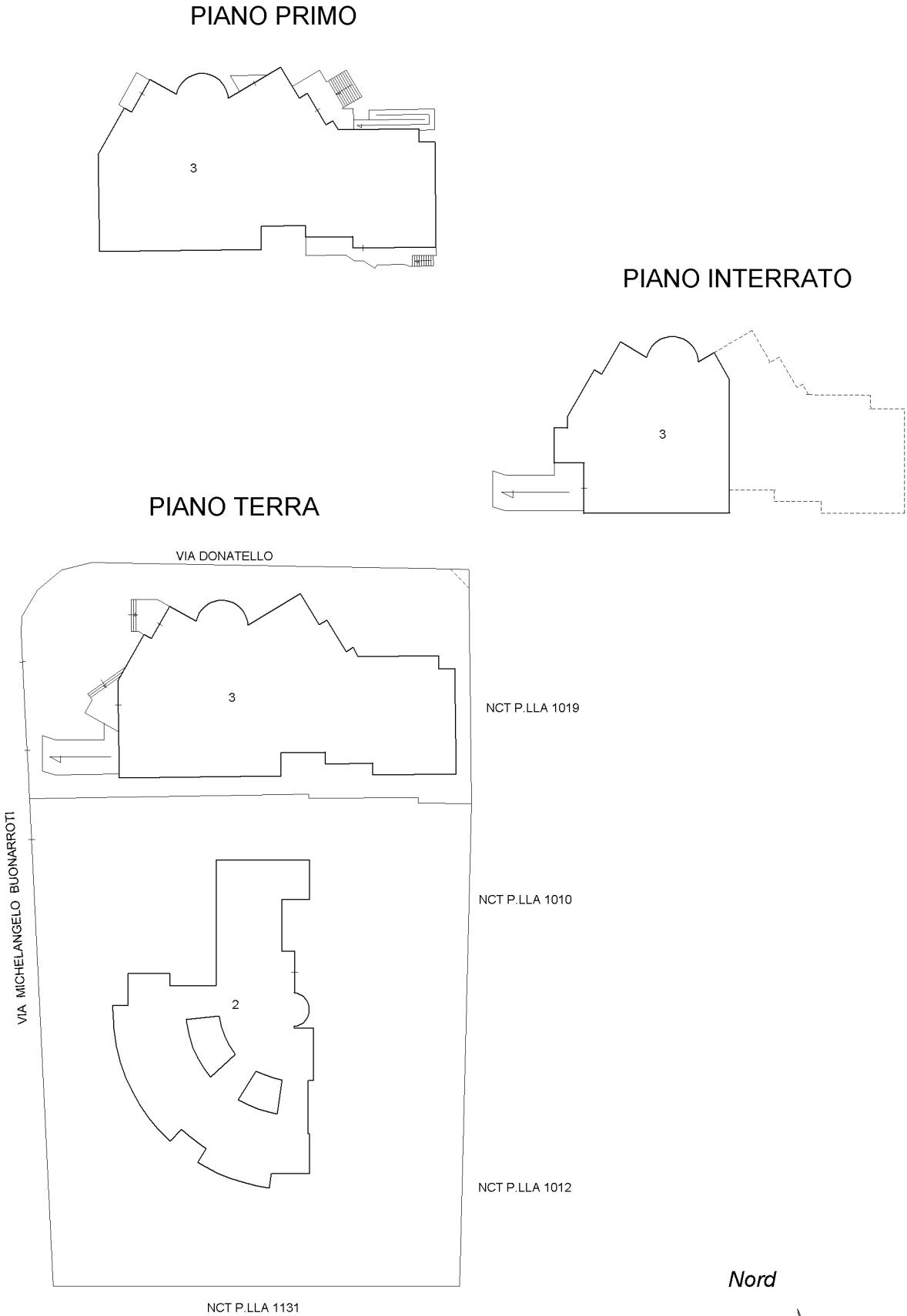
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CRISPIANOsede in CRISPIANO (TA)	80008910731*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 29/12/2016 Pratica n. TA0120702 in atti dal 30/12/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1148.1/2016)		

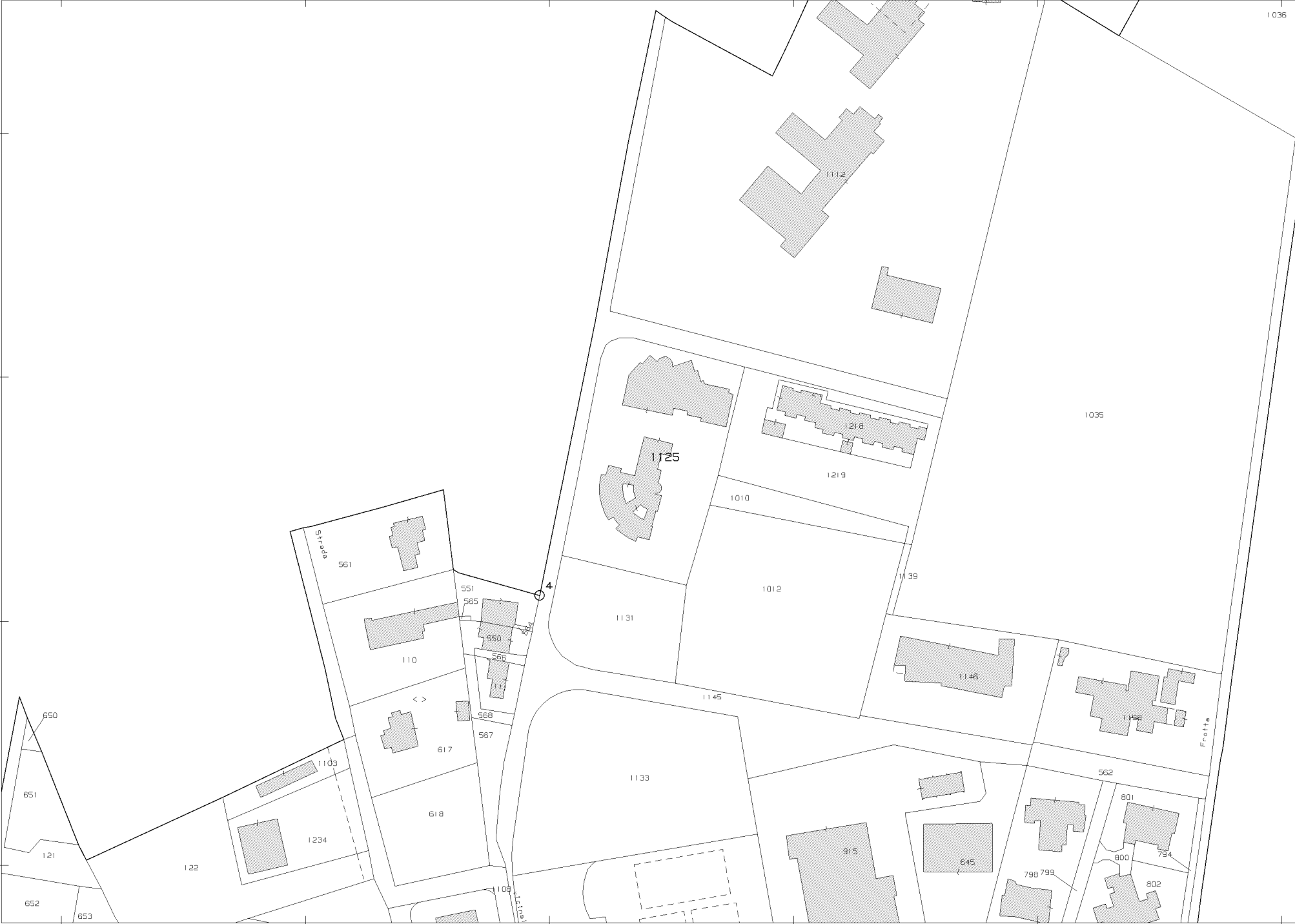
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Taranto

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Caleandro Pietro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Taranto	N. 1591
Comune di Crispiano	Sezione: Foglio: 57	Particella: 1125	Prov. Taranto n. 30/12/2016 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 111121 del 05/12/2016 Scala 1 : 500			





E=200

1 Particella: 1125