



PERIZIA IMMOBILIARE
Immobile: C. da Serralta, snc – Locorotondo (Ba)

Indice

PREMESSA	pag 2
Parte I – INDICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	
1. Descrizione del contesto	pag 2
2. Descrizione dell'immobile	pag 3
3. Dati identificativi e situazione catastale	pag 4
4. Dati urbanistici	pag 5

Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. Criteri e metodologie estimative pag 5

6. Metodologia estimativa adottata pag 5

CONCLUSIONI pag 6

Allegati

- Visura catastale

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Antonio ANGELINI, nato a Fasano (BR) il 21.01.1969 ed ivi residente in via Colonna n. 2 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 969, riceve incarico dalla sig.ra _____, di effettuare una stima aggiornata del valore di mercato dell'immobile sito alla c. da Serralta, snc del Comune di Locorotondo (Ba), posta al piano seminterrato.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione del contesto

Il bene oggetto della presente stima, fa parte di un immobile sito in agro di Locorotondo in Contrada Serralta ed e' composto da due unita' immobiliari, con destinazione residenziale, di cui uno al piano terra ed uno al piano seminterrato.

L'unita' immobiliare oggetto della presente relazione e' posta al piano seminterrato servito borgo di San Marco e dalla Selva di Fasano da cui si gode una vista panoramica dei monti.

2. Descrizione dell'immobile

In seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 09.09.2025 e ad una indagine catastale, l'immobile oggetto di perizia, risulta essere composta come segue:

- *Appartamento al piano seminterrato:* è composto da una "zona giorno" comprendente il pranzo/soggiorno con adiacente piccolo vano cucinino e da un disimpegno che dà accesso alla zona notte, composta da tre vani letto ed un vano bagno.
Antistante il vano soggiorno/pranzo vi è un porticato coperto con adiacente terreno pertinenziale.-

Caratteristiche costruttive del fabbricato

Trattasi di un immobile realizzato sul finire degli anni ottanta. La costruzione è realizzata con struttura portante mista, murature perimetrali portanti e struttura centrale in c.a., con solaio di copertura piano del tipo latero-cemento.

L'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni di conservazione sia esternamente che all'interno dovuto ad una mancata manutenzione dell'immobile per anni.-

Esternamente, l'immobile, presenta un caratteristico rivestimento in scorzette di pietra bocciardata, mentre internamente gli intonaci sono del tipo civile liscio tinteggiato con colori tenui. Le pavimentazioni sono in ceramica.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni (finestre e accessi) sono in legno con persiane ad ante in scarso stato di conservazione.

Complessivamente si può asserire che le finiture sono di bassa qualità.

Il verde pertinenziale, posto in aderenza all'immobile e' in parte adibito a piazzale, pavimentato in pietra, ed in parte a terreno incolto.-

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e non è allacciato alla rete AQP e Fogna cittadina, in quanto l'approvvigionamento idrico avviene da cisterna interrata mentre lo scarico dei reflui avviene in fossa biologica, priva di autorizzazione allo scarico.-

3. Dati identificativi e situazione catastale

Situazione catastale:

- L'unità al piano seminterrato è destinata ad abitazione (categoria catastale A/7) con superficie catastale di circa mq 119,00 ed un'altezza interna complessiva di m 2,70, con una consistenza catastale di 6,5 vani.

L'immobile, è stato accatastato al N.C.E.U. di LOCOROTONDO al Foglio 17 particella n. 781 subalterno n. 6 e risulta intestato alla sig. ra

La planimetria catastale, presentata in data 25.09.1998 per l'immobile oggetto di perizia, corrisponde in toto all'attuale stato dei luoghi.

I dati catastali del subalterno suindicato sono i seguenti:

Foglio	Particella Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Catastale €
					Totale: 119m ²	386,05
17	781/6	A/7	1	6,5 vani		

4. Dati urbanistici

L'immobile sopra descritto ricade nel Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Locorotondo approvato con Delibera di Giunta Regionale, in zona **E** –

L'immobile in parola, e' stato realizzato in assenza di titoli edilizi e successivamente oggetto di Domanda di Condono Edilizio presentata al Comune di Locorotondo in data 15.04.1986 prot. 5697 – Pratica Condono Edilizio n. 707 e successivo rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. 381/95 rilasciata in data 06.11.1995, e ad oggi non presenta opere abusive.-

La stessa occupa una superficie utile interna di mq. 96 circa ed una superficie coperta di mq.119 circa con adiacente porticato coperto della superficie di mq. 43 circa.-

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. Criteri e metodologie estimative

La stima tende alla ricerca del più probabile valore del bene.

Tra i criteri di stima riconosciuti dalla dottrina dell'estimo, quello che si ritiene più idoneo al caso in trattazione, è il criterio di stima *comparativo*, basato su un'accurata ricerca di mercato mirata ad individuare immobili simili di valore noto, a cui fare riferimento.

6. Metodologia estimativa adottata

Valore per comparazione

Le agenzie immobiliari di Locorotondo pongono in vendita immobili simili ad un prezzo che mediamente corrisponde ad €/m² 1.200,00 per immobili con le stesse caratteristiche costruttive e di manutenzione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate riporta, come quotazione media per immobili simili nella zona suburbana di Locorotondo, un valore che oscilla tra 800 €/m² e 1.100 €/m² riferito al secondo semestre del 2024

Mediando i valori sopra riportati si giunge alla determinazione di un valore pari a circa 1.000 €/m².

Si considerino, inoltre, i vani accessori con le relative incidenze.

Pertanto, adottando il suddetto parametro si ottiene:

Appartamento al piano seminterrato

Mq. 116 x € 1.000/00 al mq. = € 116.000/00

Veranda coperta

Mq. 43 x 30% (incidenza) = mq. 12,90 x € 1000/00 al mq... = € 12.900/00

Totale valore immobiliare € 128.900/00

CONCLUSIONI

Detto valore di € 128.900/00 (centoventottomilanovecentoeuro/00) è da intendersi nel senso di “più probabile” valore di mercato dell’immobile stimato, inteso libero da pesi e vincoli comunque pregiudizievoli.

È quasi superfluo osservare, che in caso di vendita, il “prezzo” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda ed offerta, e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.

Ritenuto espletato l’incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.

Fasano, 15 Settembre 2025

Il Tecnico

(Geom. Antonio ANGELINI)

