

**Arch. Gaetano Fasulo**

Corso Europa n°66 – 83100-Avellino

TEL3281992355

@mail:arch.fasulo@gmail.com

P.E.C.: gaetano.fasulo@pec.it

Cod. fiscale:FSLGTN84H29A509J

P.IVA: 02822090649

---

## Relazione di Stima per Valutazione Immobiliare

Immobili siti nel comune di Baiano (Avellino)

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 47/2018 r. gen.es

Giudice dell'esecuzione Dott. Gaetano Guglielmo

✓ ABITAZIONE via Nicola Litto SNC 83022 Baiano (Av)

Sezione – foglio 4 particella 1155, subalterno.

Tecnico C. T. U. : Arch. Gaetano Fasulo

Nomina Avellino li 21.05.2018

Udienza Tribunale di Avellino 10-12-2018

[REDACTED]

[REDACTED]



- **Premessa**

A seguito dell'incarico ricevuto dal Tribunale di Avellino il 21.05.2018 consistente nel redigere una "valutazione e descrizione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare", ho effettuato le seguenti operazioni:

Sopralluogo dell'immobile in data 04.09.2018 , 20.09.2018,21.08.2018

Visita al catasto di Avellino in data 01.06.2018

Visita presso il comune di Baiano in data 04.09.2018, 20.09.2018

Al fine di procedere alle indagini ed ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte a cui si è pervenuto.

La seguente relazione estimativa relativa all'unità immobiliare:

✓ ABITAZIONE via Nicola Litto SNC 83022 Baiano (Av)

Sezione – foglio 4 particella 1155, subalterno7.

**Localizzazione**

L'unità immobiliare in oggetto è situata in una posizione relativamente centrale nel Comune di Baiano.

ABITANTI 4.778	SUPERFICIE COMUNE 12,25 kmq	ABITAZIONI 1.552	MQ MEDI ABITAZIONI 108,86 mq
QUOTAZIONE MEDIA 683 €		PREZZI DI RICHIESTA -23% (annuo)	REDDITO MEDIO 22.998,00 €



veduta google maps -



## **Arch. Gaetano Fasulo**

Corso Europa n°66 – 83100-Avellino

TEL3281992355

@mail:arch.fasulo@gmail.com

P.E.C.: gaetano.fasulo@pec.it

Cod. fiscale:FSLGTN84H29A509J

P.IVA: 02822090649

### **Principali distanze :**

Abitazione- centro di Baiano: 800 m

Abitazione - casello Baiano autostrade 850 m

Abitazione – Napoli: 38 km

Abitazione – Avellino :22 km

Abitazione - Ospedale Santa Maria della Pietà, Nola NA : 10 km

### **Il fabbricato**

L'appartamento fa parte di un palazzo che si sviluppa su 3 piani la cui costruzione è datata 2015.

Il fabbricato presenta al piano terra locali commerciali, il fabbricato presenta delle ottime rifiniture ee' in ottimo stato.

Il fabbricato inoltre ha come pertinenza un ampio spazio per il parcheggio, tutti gli appartamenti sono muniti di citofono e possono usufruire dell'ascensore.

### **L'appartamento**

L'appartamento è posizionato al terzo piano, costituito da ingresso formato da cucina e locale soggiorno, entrambi gli ambienti molto luminosi sono serviti da una terrazza molto grande.

Dal soggiorno si accede ad un corridoio sul quale affaccianodue camere da letto e due bagni.

Gli impianti sono di nuova tecnologia con elementi di prima qualità.

Gli elementi dei bagni hanno ottime finiture ed entrambi hanno rivestimenti in gress porcellanato di pria scelta.

L'abitazione ha una pavimentazione in gress porcellanato di grandi misure di prima scelta.

L'abitazione ha inoltre in pertinenza una piccola cantina al piano -1, alla quale e possibile accedere sempre con l'ascensore condominiale

La superficie utile risulta essere di mq 100,53

Per una migliore descrizione si rimanda alle planimetrie in allegato.

### **Situazione locativa immobile**

L'immobile è occupato senza alcun titolo da [REDACTED]

### **Regolarità urbanistica, catastale, e atti abilitativi**

L'appartenuto risulta ad oggi in fase di costruzione con i seguenti atti abilitativi:

- Certificato di destinazione urbanistica
- Permesso a costruire fabbricato n. 22 del 16/09/2004 prot. 7838
- Permesso a costruire n./2014 prot. 0001520
- Permesso a costruire del 06/12/2016 prot. 0007917/2016

### **Superficie Di Ornamento**

**Descrizione Inc Mq Reali Sup Commerciale**

Balconi e Lastrici solari 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Sup reale 52,85 mq

Sup commerciale  $25*25,00\% + 27,85*10\%= 9,035$  mq

### **Superfici E Vani Accessori**



## Arch. Gaetano Fasulo

Corso Europa n°66 – 83100-Avellino

TEL3281992355

@mail:arch.fasulo@gmail.com

P.E.C.: gaetano.fasulo@pec.it

Cod. fiscale:FSLGTN84H29A509J

P.IVA: 02822090649

L' appartamento ha come pertinenza un piccolo locale cantina posto al primo piano sottostrada di mq 4,8 (2 m x 4 m ) con altezza di mt 2,70.

### Descrizione Inc Mq Reali Sup Commerciale

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati a dei vani principali)

Sup reale 4,80 mq

Sup commerciale =  $4,80 \times 20\% = 0,96$  mq

### Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione Mq Commerciali

Appartamento =100,53 mq

Balconi e Lastrici solari= 9,035 mq

Cantine, Soffitte e Locali accessori=0,96mq

Superficie commerciale totale = 110,525 mq

### Stima Dell'unità Immobiliare

Si procede in prima analisi ad una stima parametrica valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando così in modo indiretto il probabile valore di mercato dell'immobile.

Le analisi sono state effettuate interpretando i dati elencati di seguito.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi

### Analisi Dei Dati

#### Dati OMI

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: BAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastrale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	900	L	2,5	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1100	L	3,2	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	800	930	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	800	L	2,2	2,7	L
Box	NORMALE	440	660	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Ottimo	950	1200	L	3,3	4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	950	L	2,7	3,4	L



**Arch. Gaetano Fasulo**

Corso Europa n°66 – 83100-Avellino

TEL3281992355

@mail:arch.fasulo@gmail.com

P.E.C.: gaetano.fasulo@pec.it

Cod. fiscale:FSLGTN84H29A509J

P.IVA: 02822090649

**Prima Analisi: Stima Parametrica**

$V = C \cdot V_m \cdot K$  V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

$V_m$  è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico

Il locale commerciale da stimare è classificato come negozio in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall' OMI un valore medio di:

- OMI min: 740,00 €/mq
- OMI MAX: 900,00 €/mq

$$V_m (\text{Omi medio}) = 740,00 + 900,00 / 2 = 820,00$$

Principali coefficienti di merito

**Principali coefficienti di merito**

Piano	Con Ascensore
Piano 3°	0%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna	+5%

Edificio	Normale
1 – 20 anni	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
---------------	------------------------



**Arch. Gaetano Fasulo**

Corso Europa n°66 – 83100-Avellino

TEL3281992355

@mail:arch.fasulo@gmail.com

P.E.C.: gaetano.fasulo@pec.it

Cod. fiscale:FSLGTN84H29A509J

P.IVA: 02822090649

Autonomo	+5%
----------	-----

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del locale esaminare:

Il probabile valore di mercato per l'appartamento in esame desunto dalla prima analisi è:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito.

Valore di mercato = 110,525 mq x 820,00 euro + 25% = 113.288,125 euro

**Seconda Analisi: Stima A Valore Di Capitalizzazione**

$$V = R_n / r$$

V è il probabile valore di mercato del bene

R<sub>n</sub> è il reddito netto del proprietario

r è il saggio di capitalizzazione

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Si interpretano i valori di locazione forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare:

omi min : 2,5 euro

omi max : 3,2 euro

omi medio : 2,85 euro + 25 % valori di merito = 3,56 euro

**Valore Lordo Di Locazione Mensile**

Ottenuto dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'appartamento in esame

$$R_1 \text{ (mensile)} = 3,56 \times 110,525 = 393,74 \text{ EURO}$$

**Valore Lordo Di Locazione Annuale**

$$RI \text{ MENSILE} \times 12 = 393,74 \text{ EURO} \times 12 = 4.724,94 \text{ Euro}$$

Calcolando l'interesse semplice cumulato mese per mese.

**Valore Netto Di Locazione Annuale**

Si ipotizzano il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale

$$€ R_n \text{ (annuale)} = 4.724,94 \text{ Euro} - 25\% = 3.543,70 \text{ euro}$$

**Probabile Valore Di Mercato Dell'immobile**

Si osserva nella zona di Tufo un saggio di capitalizzazione pari

Il probabile valore di mercato ricavato nella seconda analisi è il seguente:



## **Arch. Gaetano Fasulo**

Corso Europa n°66 – 83100-Avellino

TEL3281992355

@mail:arch.fasulo@gmail.com

P.E.C.: gaetano.fasulo@pec.it

Cod. fiscale:FSLGTN84H29A509J

P.IVA: 02822090649

---

V2:  $R_n$  (annuale) /  $r = 944,98 / 4\% = 88.592,69$  euro

### **Media**

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per l'appartamento analizzato

Valore definitivo:  $(113.288,125 \text{ euro} + 88.592,69 \text{ euro}) / 2 = 100.940,40$  euro

### **Situazione Morosità Condominiali**

Morosità condominiale non disponibile.

### **Spese per adeguamento urbanistico**

Chiusura lavori ..... 1500,00 euro  
Certificato di agibilità..... 1500,00 euro  
Accatastamento ..... 1000,00 euro  
Certificato di prestazione energetica ,1500,00 euro  
Spese totali per adeguamento : .....6000,00 euro

### **Conclusioni**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni, è pari a:

100.940,40 euro – 6000,00 euro spese necessarie all'agibilità = **94.940,4 euro**

### **Allegati**

- Documenti comune
- Visure Catastali
- Planimetrie Catastali
- Verbali Di Sopralluogo
- Rilievo fotografico

Avellino li 15.10.2018

Il tecnico  
Arch. Gaetano Fasulo

