

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto, geom. Vincenzo Caronia, dopo aver esperito le opportune visure ipocatastali ed indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che contiene le generalità, l'individuazione dei beni, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato degli immobili, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato indagini ipocatastali a carico **[REDACTED]** nel quale sono state rilevate le caratteristiche degli immobili e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale;

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui trovansi gli immobili.

DATI CATASTALI

Gli immobili interessati sono censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio Servizi Catastali .

Foglio 17, part. 861, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 87, Totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita € 232,41. Località via Roma di Serino , piano T – S1 ;

il suddetto immobile risulta intestato nella misura del 100/100 **[REDACTED]**

Foglio 17, part. 861, Sub. 5, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 36 mq., superficie catastale mq. 36, Rendita € 48,34 . Località via Roma di Serino piano S1 ;

Il suddetto immobile risulta intestati a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VIA ROMA SERINO



L'immobile nel centro abitato di Serino, alla via Roma ben servita, semi-indipendente con ingresso esclusivo fornito di cancello.

- a) unità immobiliare adibita a civile abitazione posto su due livelli di mq. Catastali 87 Piano S1;
- b) unità adibite ad autorimessa di mq. 36 Piano S1 .

La zona, ove è ubicato l'immobile è circondata da altri fabbricati, non di traffico veicolare, silenziosa e salubre, facilmente raggiungibile .

L'immobile è stato ricostruito a seguito del sisma del 1980,

STIMA

Per la STIMA sono stati utilizzati i valori unitari di mercato riportati nell'Osservatorio Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio con riferimento al 1° semestre 2018.

Si è tenuto conto, altresì, dei seguenti elementi estimativi:

* Zona ubicazione : centrale/Centro Urbano;

* Stato conservativo : normale .

* valore di mercato medio

Sulla scorta di quanto innanzi esposto si è ritenuto congruo attribuire all'immobile oggetto di stima i valori di mercato appresso riportati:

a) 845 €/mq., per l'immobile con destinazione abitazione (A2) desunti dall'OMI

b) 700 €/mq Box – garage desunti dall'OMI;

a) abitazione fgl. 17 part. 861 sub. 6 mq. 87 x 845= €. 73.515,00

b) box fgl.17 part. 861 sub. 5 mq. 36 x 700= €. 38.955,00/2= 12.600,00

Valore complessivo €. 86.115,00

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SERINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale 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	950	L	3,1	4	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L	3,9	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1000	L	3,4	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	850	L	2,7	3,5	L
Box	NORMALE	560	840	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1250	L	4,4	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	840	1150	L	3,5	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il Tecnico

Geom. Vincenzo Caronia