

GEOM. D'AMBROSIO GIANLUCA
VIA PESCOLE, 52
83036 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Partita IVA: 02527860643
Codice fiscale: DMBGLC82M14A509K
Telefono: 3493299119
e-mail: studlog.dambrosio@libero.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
nel Comune di Mirabella Eclano (AV)

Committente

Sig.



Mirabella Eclano, 29 novembre 2018



RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Mirabella Eclano (AV).

COMMITTENTE

..... nato a il giorno : residente in),
codice fiscale in qualità di PROPRIETARIO.

CONSULENTE TECNICO

- Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO, nato a Avellino (AV) il giorno 14 agosto 1982, residente in Mirabella Eclano (AV), MIRABELLA ECLANO n. 52, codice fiscale DMB GLC 82M14 A509K, partita IVA 02527860643, con studio in Mirabella Eclano (AV), VIA PESCOLE n. 52, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 3075.



METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, messi in vendita presso agenzie immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto..

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO**, con studio in Mirabella Eclano (AV), VIA PESCOLE n. 52, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 3075, a seguito dell'incarico ricevuto in data da _____ di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Mirabella Eclano (AV)**, si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 31 ottobre 2018.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, messi in vendita presso agenzie immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Mirabella Eclano (AV), VIA NAZIONALE PASSO n. SNC.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.
- ispezione ipotecaria;

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Mirabella Eclano (AV), VIA NAZIONALE PASSO n. SNC, piano 3, censito al foglio 11, particella 865 sub. 9 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MIRABELLA ECLANO (AV)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 865, sub. 9, cat. C/2, classe 1, consistenza 303, rendita € 344,27

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile da analizzare è situato nel del Comune di Mirabella Eclano, alla via Nazionale Passo, e confina per un lato con la strada statale n. 90 delle Puglie, per due lati con strade comunali e per un lato con un edificio dove ha sede l'ufficio postale. Detto edificio è posizionato in una zona di grande vocazione commerciale visto l'affaccio diretto sulla strada statale. Nell'arco di 300 metri si ha la possibilità di usufruire di servizi come parcheggio, banche, supermercati, negozi, ufficio postale e anche di un importante sito archeologico come quello di Aeclanum. L'appartamento fa parte di un complesso residenziale realizzato nell'arco temporale che va dal 1980 al 1985 avente struttura portante in c.a. ed adibito per lo più a civile abitazione. E' posto al terzo piano, è dotato di un'ampia e comoda scala ed è esposto prevalentemente a Sud. Esso è composto da un unico ambiente interamente pavimentato e privo di servizi igienici e tramezzature interne. Il locale ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 369,00 circa ed un'altezza media di mt. 3,00. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in gres di bassa qualità e gli infissi in legno e le persiane esterne sono in pessimo stato manutentivo.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, presenta tracce di umidità, formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi sono in legno di scarsa qualità ed alcuni di loro risultano rotti. Anche le persiane esterne, di fabbricato è dotato, sono in cattivo stato di manutenzione.

Impianti tecnologici:

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e mentre l'impianto elettrico, risalente agli anni 1980, risulta essere funzionante ma non a norma.

Finiture:

Le finiture esterne risultano essere di tipo economico ma in discreta condizione di manutenzione mentre quelle interne necessitano di un importante intervento di ripristino.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite decreto di trasferimento a rogito Notaio TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO di ARIANO IRPINO in data 31 luglio 1991, repertorio 160, raccolta 1468, registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI ARIANO IRPINO in data 13 agosto 1991 al n. 366, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di DI AVELLINO in data 20 agosto 1991 al n. 10562 (allegato A.1)

Estratti di mappa:

- ESTRATTO DI MAPPA (allegato B.1)

Visure catastali:

- VISURA PASSO (allegato B.2)

Planimetrie catastali:

- PLANIMETRIA MANSARDA - PASSO DI MIRABELLA (allegato B.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Ispezioni ipotecarie:

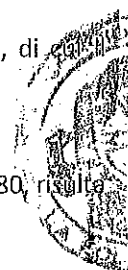
Le ispezioni ipotecarie dell'ultimo ventennio contengono le seguenti provenienze e formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 12870 Registro Generale 15385

Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 48219/21453 del 29/09/2017

ATTO TRA VIVI - ATTO DI IMPOSIZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE DI CUI ALL'RT.2645 - TER COD.

CIV



Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 1.180 Registro Generale 14821
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1077 del 27/08/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

In particolare si riscontra che il bene oggetto di stima, come indicato al progressivo n° 2 del suddetto elenco, è gravato da:

**** Un Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di € 328'814,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Società Cooperativa con sede in Flumeri c.f. 00686880642, contro

f.
Il provvedimento interessa le seguenti unità immobiliari:

Immobile n. 1
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 865 Subalterno 10
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 448 metri quadri
Indirizzo VIA CALORE N. civico SNC Piano S1

Immobile n. 2
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 865 Subalterno 9
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 303 metri quadri
Indirizzo VIA CALORE N. civico SN Piano 3

Immobile n. 3
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 788 Subalterno 3
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI
Consistenza -
Indirizzo VIA TUOPPOLO N. civico SN Piano S1-T

Immobile n. 4
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 399 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 22 centiare

Immobile n. 5
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 429 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 60 centiare

Immobile n. 6
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 439 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 74 are 50 centiare

Immobile n. 7
Comune F230 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 446 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 50 centiare

N.B. Tale ipoteca Giudiziale è successiva cronologicamente all'Atto di imposizione del vicolo di destinazione ex art. 2645 ter cc per Notaio Romano Ambrogio. Il vincolo di destinazione ex ar 2645 ter cc è giuridicamente prevalente rispetto all' iscrizione della successiva formalità della richiamata ipoteca giudiziale. Vedi punto n. 1 delle formalità di cui sopra. Si allega copia atto notarile.

- visura ipotecaria passo (allegato B.4)
- NOTA IPOTECARIA (allegato B.5)
- ATTO DI IMPOSIZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE DI CUI ALL'ART. 2645-TER COD. CIV. (allegato B.6)

Situazione urbanistica:

Il fabbricato è stato realizzato con Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Mirabella Eclano in data 05/07/1980.

- Autorizzazione Edilizia n. del 5 luglio 1980 (allegato C.1)

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Sopralluoghi:

- In data 31 ottobre 2018 (allegato D.1)

Altra documentazione:

- CALCOLO VALORE MEDIO AL MQ (allegato F.1)



5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Il criterio di stima adottato è quello del metodo comparativo; tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città di edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Per la ricerca dei dati di riferimento le indagini sono state condotte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Mirabella Eclano e Grottaferrata e con l'aiuto di alcuni collaboratori è stata condotta un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità. I valori di mercato sono fortemente variabili a seconda della zona, delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In particolare, per stabilire il valore medio al mq., sono stati utilizzati i parametri di tre immobili con riferimento al valore, alla consistenza ed ai coefficienti di differenziazione, il tutto come riportato nella

scheda allegata "CALCOLO VALORE MEDIO AL MQ", dalla quale si evince che il valore medio ammonta ad €/mq 361,33.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: MIRABELLA ECLANO (AV)

Dati catastali: Fg. 11, num. 865, sub. 9

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	303,00	100%	303,00
Balconi scoperti	264,00	25%	66,00
Superficie commerciale totale (m ²)			369,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	0,65

VALORI DI MERCATO RILEVANTI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2018)	€ 395,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2018)	€ 485,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 440,00

ASPETTI PER ADEGUAMENTI	Importo
rifacimento impianto elettrico	€ 3.000,00
sostituzione infissi e persiane	€ 12.000,00
tinteggiatura	€ 4.000,00
Totale	€ 19.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL M ²	€ 361,00
---	----------

Valore catastale: € 43.378,02
 Valore OMI: € 162.360,00
 Valore medio di mercato: € 86.534,00 = (€ 440,00 x m² 369,00 - € 19.000,00)
 Valore stimato: € 67.585,85 = (€ 361,00 x m² 369,00 - € 19.000,00)
 Valore stimato arrotondato: € 67.590,00

VALORE STIMATO € 67.590,00
 (euro sessantasettemilacinquecentonovanta/00)

Geom. GIULIA D'AMBROSIO
 3075
 COLLEGE ONITTI