



**LUCA ACCETTULLO**  
**GEOMETRA**  
Via Cupa Filletta, 8 - 331 4260828  
84091 BATTIPAGLIA (SA)  
P.IVA: 05339140658  
Albo Geometri SA Iscr. N. 5197



**OGGETTO:** Perizia di stima immobiliare

Di n. 3 immobili a destinazione residenziale, deposito e autorimessa, sito in Via Festola, 106, nel Comune di Olevano sul Tusciano (SA).

**Premessa:** La presente stima, è stata effettuata dallo scrivente Geom. Luca Accettullo, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Salerno, con il numero 5197, con il solo scopo di attribuire alle unità immobiliari in oggetto, il più probabile valore di mercato, nell'attuale momento storico. La valutazione, è stata eseguita con la massima obiettività tenendo conto dei criteri tecnici e analitici del caso. L'incarico è stato ricevuto in data 25/03/2020, dalla sig.ra Pascale Luigia, in qualità di piena proprietaria.

L'immobile in oggetto, è stato personalmente visitato in data 06/03/2020.

Non sono stati richiesti dalla committenza, accertamenti di carattere fiscale, legale, e urbanistico che saranno effettuati in un secondo momento sotto richiesta della stessa.

Sono state analizzate le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e quelle estrinseche del fabbricato, nonché la sua posizione rispetto al contesto circostante.

E' stata prodotta dallo scrivente, richiesta per la planimetria catastale in forma telematica tramite i sistemi dell'agenzia delle entrate, per poter accertare i metri quadrati lordi dell'u.i.u in oggetto, con esito della stessa richiesta positivo. La planimetria presente agli atti, risulta essere quella originale dell'accatastamento risalente all'anno 1982. Per cui gli immobili sono conformi allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, per eventuali atti pubblici per trasferimento di diritti, pena nullità, come da DL. 122/2010.

**1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATE LE UNITA' IMMOBILIARI:**

Gli immobili in esame, fanno parte di un complesso immobiliare condominiale, costituito da sei abitazioni, tre magazzini di deposito, quattro autorimesse ed un immobile in fase di costruzione, per un totale di sedici unità immobiliari. L'intero complesso, è situato lungo la strada provinciale denominata 29/A, di collegamento tra il comune di Battipaglia ed il comune di Olevano sul Tusciano. La suddetta zona, non è fornita nelle prossime

di vario genere, pertanto si può definire come zona periferica rispetto al centro. L'edificio in cui sono collocati gli immobili inoltre, è in posizione sottoposta rispetto all'asse stradale, quindi la costruzione nel suo intero si sviluppa in aderenza al terrapieno su cui è posto l'asse stradale, ed in elevazione considerando che l'appezzamento di terreno su cui sono state gettate le fondamenta è in netto dislivello rispetto a quest'ultimo.

2. SITUAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI: Le u.i.u sono censite nel N.C.E.U di Salerno - comune di Olevano sul Tusciano al foglio 23, part.: 172, sub 4, cat.: A/2, classe 2°, Rendita € 207,36, consistenza mq.: 153 catastali compreso di balcone, 135 esclusi i balconi.

Sub. 12, cat. c/6, classe 7°, Rendita € 33,47, mq 27, autorimessa;  
Sub. 15, cat. c/2, classe 7°, Rendita € 178,18, mq 138, locale di deposito.

### 3. FINITURE INTERNE DELLE U.I.U

#### Abitazione

- La pavimentazione che insiste nel corridoio e nelle camere è di mattonelle di ceramica, non di particolare pregio, in discreto stato di mantenimento;
- I rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica in buono stato di mantenimento;
- Sono presenti doppi infissi, interni ed esterni, in alluminio con vetro singolo, in buono stato di mantenimento, le porte interne in legno non di capitolato ed in discreto stato di mantenimento, la porta di ingresso è in alluminio e vetro singolo.

#### Autorimessa

- La pavimentazione è in cemento gettato, le pareti verticali in blocchi di cemento non impermeabilizzati e non intonacati.
- Porta d'accesso del tipo "basculante" in discrete condizioni.

#### Locale di deposito

- La pavimentazione è in cemento gettato e le pareti verticali in cemento armato gettato a confine con terrapieno, facente anche funzione da muro di contenimento per quest'ultimo, i restanti divisori in blocchi di cemento.
- Porta d'accesso in ferro e alluminio ad anta scorrevole su binario.

### 4. IMPIANTI ABITAZIONE:

1. Elettrico: Sottotraccia
2. Riscaldamento: Autonomo con termosifoni;
3. Idrosanitario: Acqua con cartiera a metano.



## 5) STIMA DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'abitazione è di lordi mq. 139,50 circa, di cui nella fattispecie, mq 135 per l'appartamento e 4,50 per la superficie del balcone, stimando la superficie commerciale di quest'ultimo al 25% della sua superficie totale e sommandola alla superficie totale dell'abitazione, per un totale quindi di 139,50 mq commerciali per l'immobile abitazione;

Per il locale garage autorimessa si dispone di una superficie di mq 27 lordi, rilevati mediante misurazione elettronica, mentre per il locale di deposito di una superficie di mq 138.

### Stima in FUNZIONE dei dati OMI:

\*dati forniti dall'agenzia delle entrate tenendo conto delle ultime compravendite effettuate nel secondo semestre dell'anno 2019

#### Abitazione e garage:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	760	L	15	19	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	730	L	14	19	L
Autorimesse	Normale	255	380	L	1	1,4	L
Box	Normale	345	460	L	13	1,8	L
Ville e Villini	Normale	730	950	L	2	2,7	L

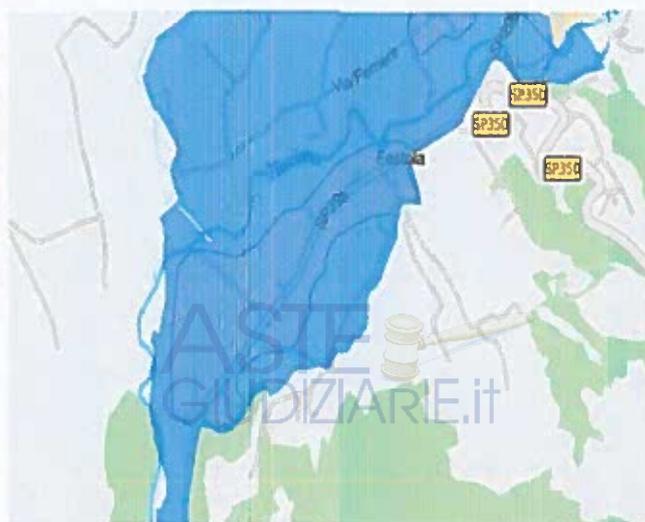


#### Locali di deposito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	330	405	L	1,9	2,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Calcolo del valore commerciale: STIMA PARAMETRICA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$$V = C \times V_m \times K$$

Dove: V = valore

C = consistenza in mq

V<sub>m</sub> = valore medio

K = Coefficiente Unico

$$\text{Valore medio (OMI abitazioni civili)} = \frac{530+760}{2} = 645 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore medio (OMI box autorimesse)} = \frac{345+460}{2} = 402 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore medio (OMI depositi e capannoni)} = \frac{330+405}{2} = 368 \text{ €/mq}$$

$$K \text{ (coefficiente unico)} = 1,02$$

$$V \text{ (appartamento)} = 139,50 \times 645 \times 1,02 = 91.777,05 \text{ €}$$

$$V \text{ (box autorimessa)} = 27 \times 402 \times 1,02 = 11.071,08 \text{ €}$$

$$V \text{ (deposito)} = 138 \times 368 \times 1,02 = 51.799,68 \text{ €}$$

$$\text{Valore all'ammontare dei beni} = 154.647,81 \text{ €}$$

Per redigere la presente valutazione, è stato tenuto conto del listino dei valori al metro quadro per zona, emesso dall'agenzia delle entrate sulla base delle transazioni concluse nell'ultimo semestre dell'anno 2019 dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Si è proceduto inoltre, ad effettuare indagini di mercato in loco, intervistando inoltre tre agenzie di intermediazione immobiliari, le quali fornivano dati leggermente discostanti rispetto a quelli forniti dall'OMI, tenendo conto delle caratteristiche morfologiche e geografiche dei terreni in cui gli immobili sono posti, e considerando inoltre le condizioni degli immobili precedentemente elencate in cui questi ultimi versano. Pertanto si riportano i valori da queste ultime fornite:

$$V/\text{mq appartamento} \text{ € } 500,00$$

$$V/\text{mq box autorimessa} \text{ € } 300,00$$

$$V/\text{mq locale deposito} \text{ € } 368,00$$

Quindi:

$$V = C \times V/mq$$

$$V \text{ appartamento} = 500 \times 139,50 = 69.750,00 \text{ €}$$

$$V \text{ box} = 300 \times 27 = 8.100,00 \text{ €}$$

$$V \text{ locale deposito} = 138 \times 350 = 48.300,00 \text{ €}$$

Valore all'ammontare dei beni:

$$V_{tot.} = 126.150,00 \text{ €}$$



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, tenuto conto dei dati forniti di cui sopra, si ritiene in ammontare € 126.150,00.

Si allegano alla presente visure catastali aggiornate alla data del 14/04/2020, planimetrie catastali in originale, documentazione fotografica e documento di identità del tecnico redattore.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ingresso alle proprietà



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it