Studio Tecnico Ambrosino

Architetto Luigi Ambrosino
Via San Giovanni dei Cav. 46/Bis
80030 Scisciano - Napoli
tel./fax. 081.844.16.90
mail: mbr@libero.it

PERIZIA DI STIMA

INCARICO RICEVUTO DAL:
TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTE SEZIONE SECONDA CIVILE R.G. 64/2023
Rito: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Giudice delegato: Dott.re Luigi Galasso
LIQUIDATORE: Avv. Romina Amicolo (Provvedimento di Nomina del 27.12.2023)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA CIRIACO BOCCHINI N.97

IL TECNICO
Dott. Arch. Ambrosino Luigi

AMBROSINO
LUIGI
Ordine degli
Architetti di
Napoli
Architetto
29.05.2024
15:36:29
GMT+01:00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

PERIZIA DI SRIMA

Valutazione della proprietà sita in San Giorgio del Sannio (BN)

Committenti: TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTE SEZIONE SECONDA CIVILE R.G. 64/2023
Rito: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Giudice delegato: Dott.re Luigi Galasso
LIQUIDATORE: Avv. Romina Amicolo (Provvedimento di Nomina del 27.12.2023)

1. Premessa

*Il sottoscritto **Arch. Luigi Ambrosino**, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Napoli, con numero di iscrizione 7845, con Studio Tecnico in Scisciano (NA) alla Via San Giovanni dei Cavoli n° 46 C.F. **MBR LGU 76H03 F839M**, ricevuto mandato dal TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTE SEZIONE SECONDA CIVILE R.G. 64/2023, per la valutazione del bene di proprietà del Sig. (*

A seguito di comunicazione telefonico, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto d'incarico, per l'espletamento del mandato conferito:

- *Effettuare sopralluogo all'immobile sito nel Comune di San Giorgio del Sannio (BN) per rilievo metrico e fotografico per individuare le condizioni, la posizione ed eventuali elementi che determina la valutazione dell'immobile;*
- *Prelevare tutti i dati per Verificare il Valore Medio di Mercato secondo quanto riportato nella Consultazione Quotazioni OMI e quanto riportato da affermate agenzie immobiliari del posto.*

2. Descrizione degli immobili

Lo stabile oggetto di valutazione è composto da un unità edilizia sita in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Ciriaco Bocchini n.97, ed è costituito da un piano terra e un piano primo, le strutture portanti sono in muratura, ed è censito in catasto al foglio 20 p.lla 508 sub 1 cat. A/4 classe 4 rendita € 192,93, l'immobile è pervenuto al sig.
con Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Francesco Iazeolla in data 10/12/1975 rep. n. 84112/15246 del 09/04/2009 reg. il 17/04/2009 al n.405.

Architetto Luigi Ambrosino – Via San Giovanni dei Cavoli n. 46/bis – 80030 Scisciano (NA) tel./fax. 081.844.16.90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

L'immobile in oggetto è posto al piano primo del suddetto stabile a schiera, ed è costituito da:

- *Scala;*
- *Pranzo;*
- *W.C.;*
- *Disimpegno;*
- *Disimpegno;*
- *Letto;*
- *Letto;*
- *Cucina;*
- *Balconi;*

3.Verbale di sopralluogo n.1 Procedura R.G. 64/23

Il giorno 8 del mese di Maggio 2024 alle ore 16:00 come da mandato mi sono recato nei luoghi di causa in San Giorgio del Sannio (BN) in via Ciriaco Bocchini n.97 per procedura al primo accesso delle operazioni peritali. Le operazioni di rilievo sono state eseguite dal sottoscritto e dal proprio collaboratore .

Nei luoghi è presente i [illegible] che consente l'accesso ai luoghi.

Si eseguono rilievi metrici e fotografici come dà mandato. Il sottoscritto chiude le operazioni peritali alle 16:40 riservandosi di ritornare nei luoghi qualora fosse necessario ulteriore accertamento mediante comunicazione telefonica.

4.Determinazione valore immobiliare

Ai fini dell'esperimento dell'incarico sopra descritto, il sottoscritto procederà alla stima del valore di mercato dell'immobile per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato.

4.1 Procedimento utilizzato per la stima

Per la stima del fabbricato in oggetto, il procedimento adottato è stato quello di considerare la banca delle quotazioni immobiliari dati dall'O.M.I., per la città di San Giorgio del Sannio (BN), in zona urbana semicentrale.

Successivamente si è proceduto alla comparazione tra le caratteristiche relative all'unità di massimo prezzo sul mercato, attribuendo dei coefficienti alle varie caratteristiche ne risulta il valore unitario di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scansionato con CamScanner

Le caratteristiche concorrenti alla formazione del valore da prendere in esempio possono schermarsi in:

- *Coefficiente di Vetustà;*
- *Coefficiente di qualità e finiture, finiture economiche;*
- *Coefficiente sofferenza del mercato immobiliare;*
- *Coefficiente di piano;*
- *Coefficiente di classe energetica.*

Altro elemento influente per la valutazione dell'immobile è la pertinenza di garage o posto auto, che nell'abitazione in oggetto è inesistente.

4.2 Calcolo del valore di stima

Per il suddetto fabbricato, il maggior prezzo sul mercato in aree similari è stato desunto dal valore medio dato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare €/mq 1000,00 moltiplicato per i coefficienti riduttivi quali:

- *Coefficiente di Vetustà = **0,80;***
- *Coefficiente di qualità e finiture, finiture economiche = **0,90;***
- *Coefficiente sofferenza del mercato immobiliare, si stima una diminuzione del 15% = **0,75;***
- *Coefficiente di piano (Piano Primo) = **0,95;***
- *Coefficiente di classe energetica = **0,90;***
- *I balconi si calcolano al 25%;*

VANO	SUPERFICIE VANO	RIDUZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
CUCINA	15,20	1	15,20
DISIMPEGNO	3,70	1	3,70
W.C.	6,60	1	6,60
PRANZO	30,00	1	30,00
DISIMPEGNO	1,90	1	1,90
LETTO 1	16,70	1	16,70
LETTO 2	13,50	1	13,50
SCALA	6,10	1	6,10
BALCONE 1	10,35	0,25	2,59
BALCONE 2	0,70	0,25	0,18
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			96,46

*Valore appartamento: 96,46 x 1.000 = **96.460,00 €***

*96.460,00 x (0,80) x (0,90) x (0,75) x (0,95) x (0,90) = **44.536,74 €***

Architetto Luigi Ambrosino – Via San Giovanni dei Cavoli n. 46/bis – 80030 Scisciano (NA) tel./fax. 081.844.16.90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

Inoltre come richiesto da mandato ho provveduto a contattare le agenzie immobiliare affermate nella zone di San Giorgio del Sannio:

c

Più di 7 anni di attività – San Giorgio del Sannio alla tel. he afferma che il valore medio nelle valutazioni immobiliari è 1000/1100;

- ***AFFILIATO*** *- Agenzia immobiliare - Più di 10 anni di attività – San Giorgio del Sannio tel. che afferma che il valore medio nelle valutazioni immobiliari è 800/1000;*

Pertanto, la media del valore immobiliare più vicina al valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è 1.000,00 €/mq per appartamento in ottime condizioni, mentre il valore dell'immobile oggetto del procedimento è di:

€ 44.536,74 (quarantaquattromilaecinquecentotrentasei e settantaquattro)

5.Allegati

All. 1. Grafico stato dei luoghi;

All. 2. Rilievo Fotografico;

All. 3. Stralcio Ortofoto;

All. 4. Titolo di Proprietà;

All. 5. Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scansionato con CamScanner

6.Conclusioni

Auspicandomi che l'incarico sia stato espletato con la sufficiente chiarezza e ritenendo infine, di aver assolto completamente al mandato conferitomi, le rassegno la presente Valutazione, ringraziandola per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitarle.

Scisciano, lì _____

Il tecnico

Arch. Luigi Ambrosino

Architetto Luigi Ambrosino – Via San Giovanni dei Cavoli n. 46/bis – 80030 Scisciano (NA) tel./fax. 081.844.16.90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scansionato con CamScanner