

Angri, li 22.03.2023



**- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -**  
**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

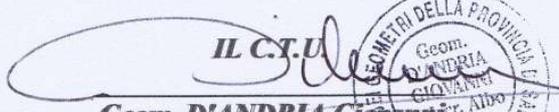
**Fallimento N°13/1994**



**Curatore Fallimentare: dott. Mario CAMPITELLI**

**CONTIENE:**

- Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio;
- Elaborati Grafici;
- Documentazione Catastale;
- Estratto delle quotazioni immobiliari.

IL C.T.U.   
**Geom. D'ANDRIA Giovanni**  


## RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO " [REDACTED] " - R.F. N°13/1994

Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (P.co Residenziale Rosato), iscritto al Collegio Professionale della Provincia di Salerno con il N°3541 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), in adempimento dell'incarico conferito, produce relazione che segue.

### PREMESSA

Per impulso del Curatore Fallimentare **dott. Mario Campitelli**, avendo già espletato attività di C.T.U. con provvedimento di nomina del 23.04.1994 del Giudice Delegato dott.ssa Mariarosaria Orditura, il sottoscritto procede qui di seguito alla valutazione della quota pari a 6/22 di proprietà della Curatela Fallimentare, relativa all'unità immobiliare di cui all'atto di compravendita del 17.06.1996.

Per inciso, quest'ultimo atto per Notaio Laudisio è stato oggetto di azione per inefficacia promossa dalla Curatela Fallimentare – R.G. N°2154/2006, Prima Sezione Civile del Tribunale di Nocera Inferiore – poi definita con Sentenza N°705/2010 del 15.06.2010 e per ultimo con Sentenza N°1275/2018 emessa dalla Corte di Appello di Salerno.

Al riguardo, si precisa che non sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima atteso che i dati metrici sono stati desunti dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto nell'ambito della precedente Relazione di Stima depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) in data 29.06.2006.

Esaurita questa doverosa premessa, lo scrivente C.T.U. in adempimento dell'incarico ricevuto procede qui di seguito alla stima dell'immobile, in quota, di pertinenza della procedura fallimentare N°13/1994 – [REDACTED].

### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di pertinenza della procedura fallimentare individuata in epigrafe e, quindi, oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Angri (SA) al Piazzale Novi n.2 ed è costituito da una porzione del locale seminterrato adibito a box garage in uno ad una piccola cantinola.

Detto immobile risulta identificato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, Sezione Fabbricati del Comune di Angri (SA) al **Foglio 9 Particella 574 – Sub 17 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 23 mq. – Rendita Catastale €.** 20,19.

Per inciso, trattasi di una porzione di locale seminterrato ubicata nello spigolo Nord-Est di un fabbricato di maggiore consistenza costruito alla fine degli anni '60 avente struttura portante

intelaiata in cemento armato (travi e pilastri) e strutture orizzontali in laterocemento (solai); presenta l'estrema copertura a lastrico solare ed è costituito da due piani fuori terra oltre al piano rialzato e al piano seminterrato. L'ingresso allo stabile può avvenire mediante due accessi, uno carrabile che conduce direttamente al piano seminterrato dalla strada comunale Via A. Tedesco, l'altro pedonale dal Piazzale Novi, tramite un cancello in ferro e una piccola area di corte scoperta pertinenziale. Il collegamento tra i vari piani in elevazione è consentito per mezzo di una scala interna comune in cemento armato.

### CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, il metodo sintetico comparativo.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati destinati ad abitazione le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità abitativa e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati tre criteri: i primi due si basano sul metodo sintetico di comparazione, mentre il terzo si basa sul metodo analitico.

### **Metodo sintetico di comparazione**

Nel procedere alla determinazione del valore venale delle singole unità immobiliari si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova. Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore a metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed alla posizione (*piano, esposizione, orientamento etc.*) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il più giusto valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato sulla piazza di Anghi (SA) mediante la consultazione di riviste, mercuriali ed agenzie immobiliari ricercando beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

- ***Consultazione quotazioni O.M.I.:***

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che il valore di mercato di autorimesse site in zona semicentrale del Comune di Anghi (SA), relativamente al 2° semestre dell'anno 2022 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **800,00 €/mq.** ad un massimo di **1.050,00 €/mq.**

In virtù dei valori di mercato sopra esposti, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 925,00** al metro quadro, scaturito dalla media aritmetica dei parametri ricavati.

- ***Indagine di mercato:***

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie operanti in zona nonché consultando riviste immobiliari, è emerso che il valore di mercato di autorimesse site in zona semicentrale del Comune di Anghi (SA) è pari a circa **€. 1.021,00** al metro quadro.

### Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre. Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le fasi del suddetto metodo di stima si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = (R - S) / r$$

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro "*superficie*" del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo periodo pubblicato).

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di autorimesse site in zona semicentrale del Comune di Angri (SA), va da un minimo di **€. 3,10** mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di **€. 4,30** mensili per ogni metro quadro di superficie lorda.

In virtù dei valori di mercato sopra esposti, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 3,70** al metro quadro, scaturito dalla media aritmetica dei parametri ricavati.

La determinazione delle **spese medie annue (S)**, approssimative, si evincono dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Spese condominiali: riparazioni scala, terrazzo, colonna di scarico, fognatura, colonna di adduzione acqua allo stabile, lavori al citofono, ripulitura scala ed esterno del fabbricato: **media annua --> 5%;**
- Lavori periodici e straordinari: ripulitura in media ogni 8 anni e verniciatura esterna infissi, riparazione di parte padronale: **media annua --> 5%;**
- Sfitto ed insolubilità, considerando che in media ogni 8 anni si cambia inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per due mesi: **media annua --> 2%;**
- Quota annua di ammortamento: **media annua --> 3%;**
- Imposizioni fiscali: **media annua --> 10%;**

Da ciò ne consegue che la spesa media annua (S) incidente sul reddito lordo è pari al **25%**.

Il **tasso di capitalizzazione (r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V \text{ -----} > V = Rn / r$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da un indagine svolta in zona su fabbricati simili a quello da stimare, in normali condizione di manutenzione e recentemente oggetto di compravendita, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi netti annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione del **3,50%**.

## VALUTAZIONE

Immobile sito in Angri (SA) al Piazzale Pasquale Novi n.2, Piano Seminterrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al **Foglio 9, Particella 574, Sub. 17**, cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, R.C. €.20,19:

### ***Dati Metrici***

#### Sup. Utile:

Cantinola = 8,60 mq.

Posto auto = 15,65 mq

**Totale Sup. Utile = 24,25 mq.**

#### Sup. Lorda:

Cantinola = 12,20 mq.

Studio Tecnico Geom. D'Andria Giovanni  
Via G. D'Anna n.116 - 84012 Angri (SA)  
Tel/Fax 081949542 - e-m@il: geometra.dandria@virgilio.it



Posto auto = 17,00 mq.

**Totale Sup. Lorda = 29,20 mq.**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di Stima: €/mq. 925,00

Sup. Lorda: mq. 29,20

**Valore:** mq. 29,20 x €/mq. 925,00 = **€. 27.010,00**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di Stima: €/mq. 1.021,00

Sup. Utile: mq. 24,25

**Valore:** mq. 24,25 x €/mq. 1.021,00 = **€. 24.759,25**

➤ **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro Locazione: €/mq. 3,70

Sup. Lorda: mq. 29,20

Valore locativo mensile: (mq. 29,20 x €. 3,70/mq.) = €. 108,04

R (reddito lordo medio annuo) = €. 108,04 X 12 mesi = €. 1.296,48

S (spese medie annue) = €. 1.296,48 X 0,25 = €. 324,12

r (saggio di capitalizzazione) = 3,50%

**Valore** = (R - S) / r = €. (1.296,48 - 324,12) / 0,035 = **€. 27.781,71**

**Valore Medio:** (€.27.010,00 + €.24.759,25 + €.27.781,71) / 3 = **€. 26.516,98 (Euro Ventiseimilacinquecentosedici/98).**

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, pari a **0,55**, desunto dalla consultazione delle tabelle pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare" de "IL SOLE 24ORE", che pure si allegano in copia.

**Valore Immobile** = €. 26.516,99 x 0,55 = **€. 14.584,34 (Euro Quattordicimilacinquecentoottantaquattro/34).**

Ciò posto, il valore totale della quota di pertinenza della procedura fallimentare è pari a (€.14.584,34 x 6/22) = **€. 3.977,55 (Euro Tremilanovecentosettantasette/55).**

## CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga.

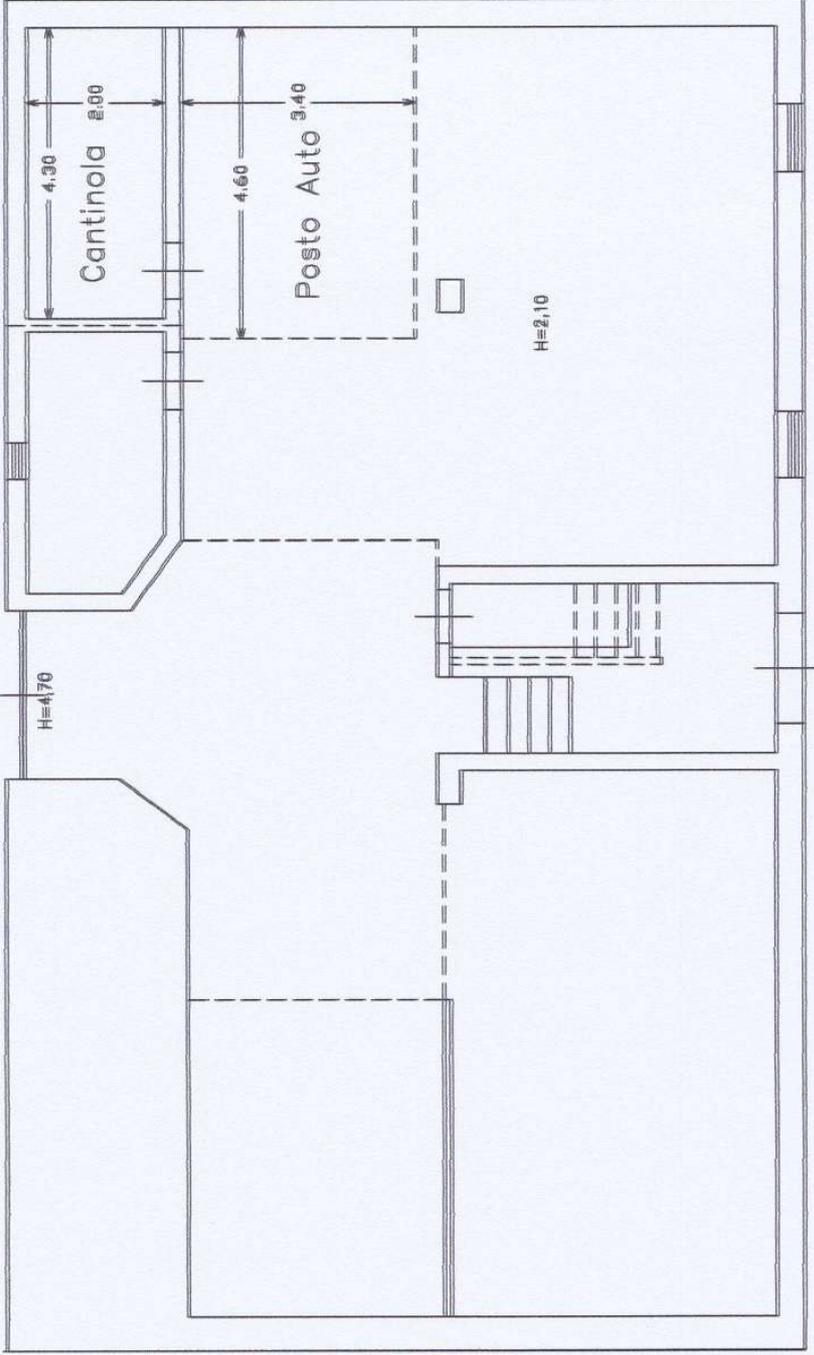
Dai calcoli analitici riportati in narrativa si evince che il valore dell'immobile oggetto della presente Relazione di Stima è pari ad **€. 14.584,34 (Euro Quattordicimilacinquecentoottantaquattro/34)** da cui si enuclea che il valore della quota di pertinenza della procedura fallimentare de-quo, pari a 6/22, ammonta ad **€. 3.977,55 (Euro Tremilanovecentosettantasette/55).**

*Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.*

*Lo Stimatore*  
**Geom. D'ANDRIA Giovanni**



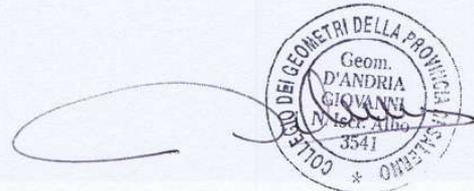
VIA A. TEDESCO

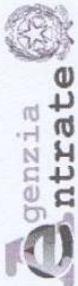


PIAZZALE NOVI



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
Scala 1:100





Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2023

Data: 08/03/2023 Ora: 12.20.08  
Visura n.: T178398 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANGRÌ (Codice:A294)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 574 Sub.: 17

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1
2	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/3 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 01/04/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	574	17			C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 20,19	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2016 Pratica n. SA0102006 in atti dal 01/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 49480.1/2016)
Indirizzo					PIAZZALE PASQUALE NOVI Piano SI					Mod.58	-	
Notifica					Partita					Mod.58	-	

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune A294 - Foglio 9 - Particella 574

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	574	17			C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 20,19	VARIAZIONE del 14/03/2016 Pratica n. SA0079913 in atti dal 14/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 37988.1/2016)
Indirizzo					VIA CAMPO SPORTIVO Piano SI					Mod.58	-	
Notifica					Partita					Mod.58	-	



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2023

di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.211/1994

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		9	574	17			C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 20,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMPO SPORTIVO Piano S1										
Notifica		Partita		4854		Mod.58		-				

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		9	574	17			C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Euro 20,19 L. 39,100	COSTITUZIONE del 26/10/1994 in atti dal 24/11/1999 DERIVANO DAL FRAZ. DEL SUB 9 (n. 211.1/1994)
Indirizzo		VIA CAMPO SPORTIVO Piano S1									
Notifica		Partita		4854		Mod.58		-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 11/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/3 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2023

### Situazione degli intestati dal 12/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 11/10/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 11/10/2004
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 11/10/2004
DATI DERIVANTI DA			

### Situazione degli intestati dal 17/06/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 12/02/1997
DATI DERIVANTI DA			

### Situazione degli intestati dal 26/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 17/06/1996
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 17/06/1996
DATI DERIVANTI DA			

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



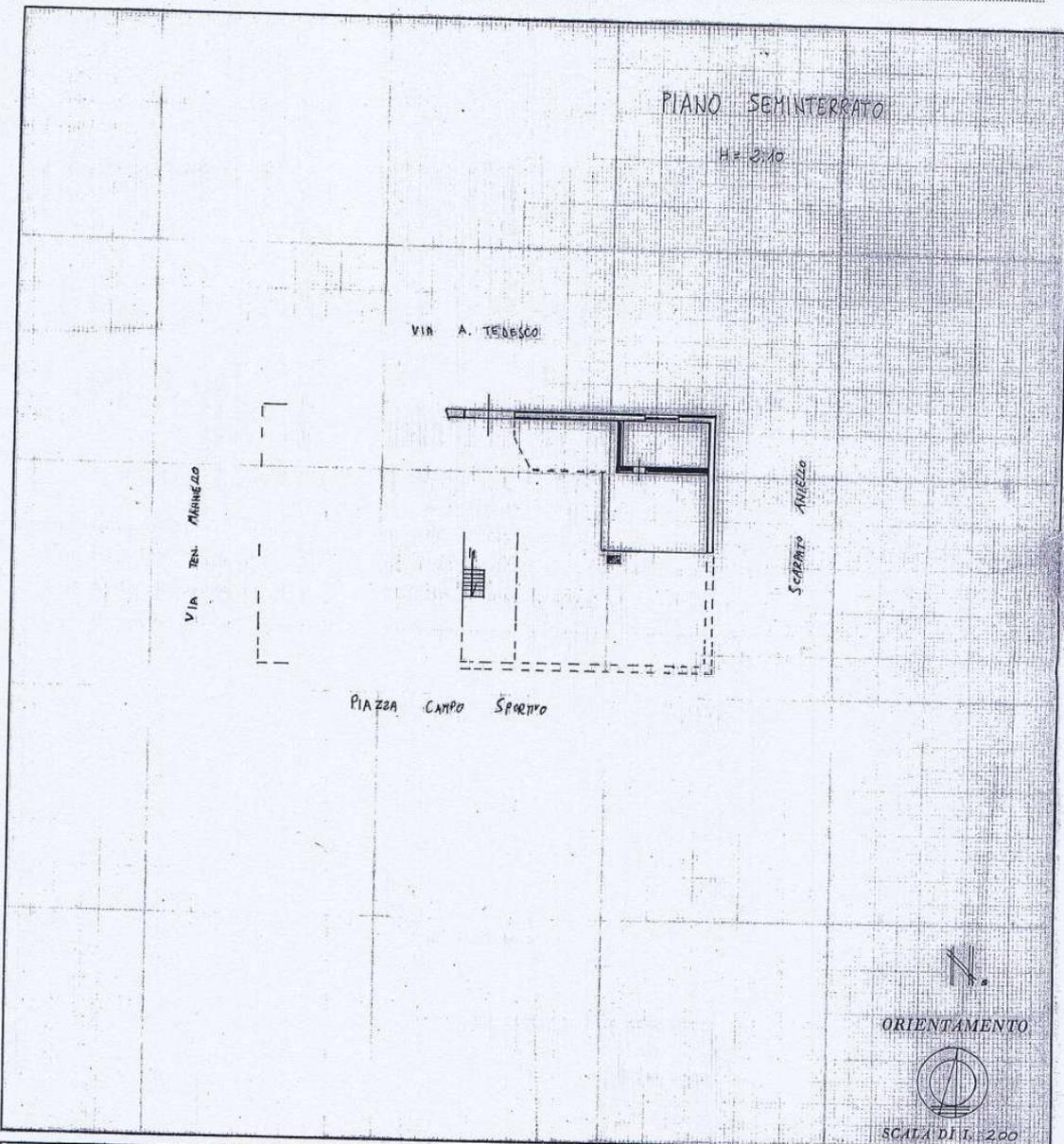


# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 232)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ANGRA Via PIAZZA CAMPO SPORTIVO 10  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Subif

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SALVATORE SCUTIERO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di SALERNO  
DATA \_\_\_\_\_  
Firma: [Signature]

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ANGRI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGGO LA SIS18; A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXII, A NORD DI VIA DEI GOTTI/SEMIBELLE, C.SO D'ALIGHIERI E V.S. LUCIA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

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	1100	1550	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	2,8	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	800	1050	L	3,1	4,3	L
Box	NORMALE	950	1250	L	3,9	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,1	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 un giudizio di stima
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare





QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > ANGRÌ

# Angrì (SA)

**ZONA** ZONA LUNGO LA SS18, A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXII, A NORD DI VIA DEI GOTI, V.SEMETELLE, C.SO D.ALIGHIERI E V.S.LUCIA

📍 Posizione Zona

Semicentro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valuta

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

## Esperto di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



### Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo  
Euro **821**

Valore medio  
Euro **1.021**

Valore massimo  
Euro **1.221**

Valuta questo  
immobile

**Andrea Abate**

3803629383

3803629383

**Andrea Abate**

Via Murelle, 7, 84012 Angrì SA

Sito web



immobiliare.it



## MERCATO E INVESTIMENTI

quotazioni primavera 2013

età e qualifica dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<b>10-20 anni</b>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>21-40 anni</b>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>41-60 anni</b>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>oltre 60 anni</b>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

### • Correttivi per ipotesi particolari. Ulteriori eventuali coefficienti da applicare dopo aver applicato quello della tabella

In diminuzione: di parcheggi di uso comune

- antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno coeff. 0,80 (se in zona a elevato rischio sismico coeff. 0,60);
- abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate coeff. da 0,95 a 0,90;
- abitazioni con servizi igienici in comune coeff. 0,70;
- edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti (centrali o autonomi) di riscaldamento coeff. 0,95;
- abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno coeff. 0,90;
- edifici posti in zone di forte inquinamento da traffico coeff. da 0,90 a 0,80;
- edifici in zone a elevata criminalità coeff. da 0,50 a 0,40.

In aumento:

- edifici in zone ambientalmente ottimali di grandi città coeff. 1,12, o di medie città coeff. 1,08;

- edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà in pianta dell'edificio coeff. 1,06;
- abitazioni con impianto di aria condizionata coeff. 1,05 o di raffrescamento estivo coeff. 1,02;
- edifici provvisti di parcheggi di uso comune promiscuo coeff. da 1,01 a 1,10 a seconda del rapporto maggiore o minore dei posti macchina rispetto al numero di unità immobiliari;
- edifici o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente ecc.) coeff. da 1,05 a 1,10.

**Nota** - I coefficienti correttivi da applicare possono essere anche più di uno, siano essi in diminuzione che in aumento.

### 3. Coefficienti di età, qualità e stato: negozi

Per la rettifica delle quotazioni di *negozi non nuovi*, moltiplicare la quotazione di mercato dei *negozi nuovi* per il coefficiente, fra quelli sottolencati, che corrisponde, per età, qualità e stato dell'edificio, alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

