

**POLICHETTI ARCHITETTO CARMINE**

VIA CACCAVELLI 1 -84069 -ROCCADASPIDE -SA –

TEL./338.3707636

P.IVA: 03503820650 - COD.FISC. PLC CMN 70T11 H394M

– ALBO N.1409

**polichetticarmine@yahoo.it**

**VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**DI UN IMMOBILE IN AGROPOLI (SA)**

**RICHIEDENTE**

**REDATTORE**

**SIG. DI LUCCIO GIANLUCA**

**POLICHETTI ARCHITETTO CARMINE**

## COMUNE DI AGROPOLI, RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA

REDATTO PER CONTO DI: **Sig. Di Luccio Gianluca**

DA PARTE DEL PERITO: **Architetto Carmine Polichetti**

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI: **ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO**

(Sezione "A", Albo n°1409)

CON STUDIO IN: **ROCCADASPIDE (SA), VIA CACCAVELLI, CIV. N°1, C.A.P. 84069,  
CELL.338.3707636**

DATA SOPRALLUOGO: **MARTEDÌ, 01 MAGGIO 2023, ORE 10:30**

PERSONE INCONTRATE: **SIG. DI LUCCIO GIANLUCA**

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: **COMUNE DI AGROPOLI (SA)**

VIA: **Località La Vecchia**

ACCESSO: **diretto da strada comunale**

DATI CATASTALI: **COMUNE DI AGROPOLI (SA),**

**FOGLIO DI MAPPA CATASTALE N° 36 PARTICELLA N° 178 SUB. 6,**

**ANNO DI COSTRUZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA N. 535/3637 DEL 28.04.1983**

**P.D.C. IN SANATORIA PROTOCOLLO N. 16027/94 DEL 18.06.2013**

**TIPO: FABBRICATO IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

**POSIZIONE: BUONA USO: RESIDENZIALE**

**CLASSE: CATEGORIA: F/5 RENDITA CATASTALE:**

---

**DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SORGONO I BENI**

Il bene oggetto di Stima è ubicato nel Comune di Agropoli (Sa), con accesso da strada Comunale, zona panoramica di alta valenza paesaggistica, posta a circa 150 metri sul livello del mare.

**VINCOLI PRESENTI SULLA ZONA D'INTERESSE:**

**Vincolo Sismico**, zona n.2 classificata sismica con grado di sismicità pari a  $S = 3$

(Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 rilasciata il 20 marzo 2003 sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003).

**GIUDIZIO SULL'UBICAZIONE**

Il fabbricato è ubicato in area acclive, distante circa Km 3,5 dal centro urbano, dalle spiagge comunali e stazione ferroviaria; 15 km da Capaccio Scalo; 25 km dall'asse autostradale Salerno-Reggio/Calabria (A3); 30 km dalla città di Battipaglia.

**IN CONCLUSIONE IL GIUDIZIO DI VALUTAZIONE PER L'INTERA ZONA E' DI PERIFERIA DI PREGIO AMBIENTALE E RESIDENZIALE**

Intera PROPRIETA' ~~☒~~ FOGLIO N° 36 PARTICELLA 178 SUB. 6

GARANZIA IMMOBILIARE DU PROPIETA' 1000/1000

La proprietà in oggetto è Esclusiva, la stessa è pervenuta al Sig. Di Luccio Gianluca con decreto di trasferimento del 23.03.2011 n. 67/1999 Reg. Es. Imm. Crom. 749 Rep. N. 21, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Salerno in data 13.04.2011 numeri 14541/11035; con successivo Atto di Compravendita ad opera del Notaio Dott.ssa Chiara Dentato in Montecorvino, redatto in data 03.12.2018, Repertorio n. 2287 Raccolta n. 1748 e Registrato a Salerno il 15 Marzo 2018 n. 3660/1T, parte dell'immobile (esclusa il sub. n. 6) veniva trasferito ad altri.

• CONSISTENZA :

L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE LORDA DI CIRCA mq 266,00 ( mq 210,00 lordi interni e superficie terrazze pari al 40% dell'estensione effettiva ovvero 56,00 mq di 138,00 mq)

ALTEZZE INTERNE: Altezza max pari a 2,80 m e Altezza minima pari a 2,00

**DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:**

Il bene oggetto di Stima, è costituito da un **immobile ubicato al piano terzo con annesso lastrico solare raggiungibile con scala in ferro esterna, di un fabbricato di maggiore consistenza con annessa area di pertinenza**; allo stato odierno l'intero fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione e risulta composto da un piano terra con destinazione d'uso a deposito -cantina, un piano primo e secondo con destinazione d'uso a civile abitazione; la struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato con copertura parte a falde inclinate e parte a lastrico solare.

L'immobile oggetto di studio è dotato di infissi esterni a taglio termico, pavimentazione interna ma risulta privo di impianto elettrico, impianto di condizionamento, con un locale igienico finito e funzionante ed un altro da completare, pertanto allo stato attuale non idoneo all'abitabilità.

**SUPERFICI PRESE IN CONSIDERAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

**SUPERFICIE TOTALE LORDA (abitazione) = 210,00 mq**

**SUPERFICIE TOTALE LORDA (accessori) = 56,00 mq**

---

**ESAME DELLA REGOLARITA' URBANISTICA  
E DELL'ADEGUATEZZA RISPETTO ALLE NORMATIVE AMBIENTALI:**

Dal punto di vista Urbanistico, l'immobile oggetto di Stima in esame, secondo il Piano Urbanistico Comunale di Agropoli (Sa), vigente al momento di codesta Stima, ricade nella **ZONA OMOGENEA "E1" AREA AGRICOLA AD ELEVATA NATURALITA' E VALORE ECOLOGICO**  
L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 535/3637 DEL 28.04.1983 E SUCCESSIVO P.D.C. IN SANATORIA PROTOCOLLO N. 16027/94 DEL 18.06.2013, PERTANTO DOPO L'ESAME DEGLI ATTI DOCUMENTALI, DGLI ELABORATI GRAFICI DEL PDC IN SANATORIA SI CONFERMA LA REGOLARITA' URBANISTICA.

**INDICAZIONE DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO  
E DEL RELATIVO CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:**

Criterio di Stima: **SINTETICO-COMPARATIVO.**

Parametro assunto per il calcolo del VALORE DI RICOSTRUZIONE

Per determinare poi, il VALORE DI RICOSTRUZIONE A METRO QUADRO si devono tenere in considerazione alcuni fattori variabili quali: *diversificazione tipologica; disomogeneità tra i vari prezzi provinciali e regionali; differenze ubicazione dell'immobile; differente dimensione demografica cittadina; maggiori costi per l'eventuale sismicità dell'area.* Gli immobili vengono suddivisi in quattro **Categorie**: *Categoria lusso; Categoria signorile; Categoria civile media; Categoria economica;* per le quali, *i prezzi provinciali e regionali* riportano il prezzo di ricostruzione, prendendo come riferimento il valore di ricostruzione per metro quadro di un fabbricato tipo preso come riferimento.

Nel caso in esame l'immobile da stimare rientra nella **Categoria civile media** che comprende la maggioranza dei fabbricati del comprensorio in questione. Per quanto riguarda l'*ubicazione*

*dell'immobile* il COSTO DI RICOSTRUZIONE è strettamente connesso all'ubicazione del cantiere e può essere influenzato dalla collocazione all'interno di zone già parzialmente o totalmente urbanizzate, per questioni di traffico o in luoghi disagiati per mancanza di spazio o difficoltà di approvvigionamento dei materiali necessari per la ricostruzione dell'immobile in questione. Riguardo la *dimensione demografica cittadina*, il modello di riferimento è composto dai costi rilevati per una Città tipo presa come riferimento. Le variazioni dei costi di ricostruzione degli immobili derivano principalmente dalla diversa struttura delle imprese edili, ipotizzando che esse, lavorino in regime di maggiore economia nelle città di minore dimensione demografica. Infine riguardo l'eventuale *sismicità dell'area*, è ovvio che le costruzioni in zona sismica sono sottoposte a maggiori costi per effetto del necessario sovradimensionamento della struttura in conglomerato cementizio armato degli immobili.

Tenendo in considerazione tutti i fattori variabili sopra citati, si può giungere ad un più veritiero valore del COSTO UNITARIO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO "*chiavi in mano*" di un immobile con caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

TALE VALORE PUÒ ESSERE COMPRESO TRA **700/1.200 EURO AL METRO QUADRO**, CONSIDERANDO IL VALORE PROSSIMO A QUELLO CHE È LO STATO DEI LUOGHI **1200,00 EURO AL METRO QUADRO** E SAPENDO CHE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA PRESA IN CONSIDERAZIONE PER IL CALCOLO DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA È PARI A **266,00 MQ** CIRCA ,SI PUÒ CONCLUDERE QUANTO SEGUE:

**COSTO DI RICOSTRUZIONE TOTALE (C<sub>T</sub>) = SUPERFICIE TOTALE (S<sub>T</sub>) X COSTO UNITARIO AL METRO QUADRO (C<sub>U</sub>)**

$$\underline{\underline{C_T = S_T \times C_U = 266,00 \text{ MQ} \times 850,00 \text{ €/MQ} = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 226.100,00}}}}$$

(DuecentoVentiseimilacento/00 euro)

(VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DEL GREZZO ATTUALE)

**INDICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO  
ATTRAVERSO IL VALORE O.M.I.  
E DEL RELATIVO CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:**

Criterio di Stima: **SINTETICO-COMPARATIVO**.

Parametro assunto per il calcolo del **VALORE O.M.I.: METRO QUADRATO (MQ)**.

Il criterio di stima adottato per il calcolo del più veritiero VALORE DI MERCATO del bene oggetto di Stima attraverso la valutazione del VALORE O.M.I. (valore indicato dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**) è quella della rilevazione del mercato immobiliare che può essere DIRETTA mediante schede standardizzate oppure, INDIRETTA mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo (CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO).

Per l'indicazione del VALORE O.M.I. ogni territorio Comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea O.M.I. riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso e site in una data zona omogenea. Da una attenta indagine sul mercato immobiliare della zona interessata dalla Stima è emerso quanto segue:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia: SALERNO**

**Comune: AGROPOLI**

**Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE**

**Codice di zona: R1**

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente: Non presente**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1200	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	420	530	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	3,2	4,4	L

**VALORE DI ATTRIBUZIONE SUCCESSIVO AL COMPLETAMENTO  
(VALORE O.M.I.):**

(Prezzi di compravendita per unità similari nella zona d'interesse):

Categoria: F/5 da €/mq **940,00** a €/mq **1.400,00**

**Intervallo di considerazione per il Valore O.M.I. €/mq 940**

**266,00 mq X 940,00 €/mq = 250.040,00 €**



### **GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIA SUL BENE**

Prendendo in considerazione i valori riscontrati sul mercato immobiliare della zona in esame si conclude quanto segue: per tale categoria catastale F/5 di nuova costruzione in C.C.A. dopo il completamento, considerando la posizione urbanistica di pregio, l'ampia area di pertinenza e l'indipendenza funzionale si esprime il giudizio finale sul VALORE DI MERCATO dell'immobile oggetto di Stima, il Valore di € **250.040,00** (DuecentoCinquantamilazeroquarantaEuro,00).

### **VALORE DI MERCATO DELL'OPERA COMPLETATA**

Tenuto conto dei due metodi di stima adottati e dai valori economici derivanti del bene, si perviene ad un veritiero VALORE DI MERCATO del fabbricato oggetto di Stima:

**VALORE DI MERCATO = € 240.000,00**

(DuecentoQuarantamilaEuro/00)

---

# RILIEVO FOTOGRAFICO











