

Relazione tecnica estimativa

Oggetto: perizia tecnica per la valutazione estimativa dell'immobile sito in Napoli
in Vico S. Maria a Cappella Vecchia n.3 piano primo int "B" e "C"

Napoli, 14/04/2023



SOMMARIO

<u>1 - ELEMENTI DELL'INCARICO</u>	3
<u>2 - UBICAZIONE IMMOBILE</u>	3
<u>3 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	6
<u>4 - CATASTO</u>	8
<u>5 - PROVENIENZA</u>	9
<u>6 - REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA</u>	10
<u>7 - CERTIFICAZIONI</u>	11
<u>8 - VALORI GIUDIZIO TECNICO DI FATTIBILITÀ</u>	12
<u>9 - DOCUMENTI ALLEGATI</u>	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 - ELEMENTI DELL'INCARICO

ELEMENTI DELL'INCARICO

COMMITTENTE	S.I.DI.GAS SOCIETA' IRPINA DISTRIBUZIONE GAS S.P.A.
DATA ASSEGNAZIONE INCARICO	22/03/2023
Referente	Amministratrice Delegata Dott.ssa Angela Pierro, angela.pierro@sidigas.it

SOPRALLUOGO

Data esecuzione sopralluogo 30-03-2023

Presenti al sopralluogo Dott.ssa Angela Pierro SIDIGAS spa, Dott. Fabio Ridolfi SIDIGAS spa, Arch. Valentina Solano tecnico valutatore, Geom. Daniele Pelliccia collaboratore

PROPRIETARI

Ragione e denominazione sociale:	S.I.DI.GAS SOCIETA' IRPINA DISTRIBUZIONE GAS S.P.A.		
Indirizzo:	Via Ammaturo n. 124	CAP: 83100	Città: Avellino
CF/PI:	00573180643		

2 - UBICAZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Nome identificativo del complesso: UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO

Unità immobiliare principale - UIP				Soggetta OMI: SI			
Tipologia edilizia prevalente:		Abitazioni e uffici		N. unità non residenziali:		1	
Nazione:	Italia	CAP:	80121	Comune:	Napoli	prov./reg.:	NA - Campania
Indirizzo:	Vico S. Maria a Cappella Vecchia n.3						
Immobile individuato presso il NCEU del Comune di Napoli ai seguenti dati: Sez. SFE, foglio 3, particella 48, subalterno 5, cat. A/10, classe 8, vani 3,5.							



COERENZE

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

NORD	l'immobile confina con altra proprietà stessa ditta
EST	l'immobile confina con altra proprietà stessa ditta e cassa scale
OVEST	l'immobile confina con distacco su Largo S. Caterina a Chiaia
SUD	l'immobile confina con altra proprietà stessa ditta e distacco su Vico S. Maria a Cappella Vecchia

ZONA

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Zona OMI	B14
Fascia OMI	Centrale

Descrizione della zona: l'immobile in argomento è ubicato al 1 piano int. B e C del civico n.3 in Vico S. Maria a Cappella Vecchia. L'edificio sorge in prossimità di Piazza dei Martiri, una delle più eleganti piazze della città nei pressi della Riviera di Chiaia e del lungomare Caracciolo.

Questa porzione di città urbanisticamente risale al XVII secolo, oggi è una zona centrale e strategica della città, rappresenta il cuore del quartiere Chiaia, anche conosciuto come salotto borghese di Napoli.

Ci si può arrivare con diverse linee di autobus, con la linea 2 della Metropolitana (stazione Amedeo), con la funicolare di Chiaia (fermata Parco Margherita) e con la funicolare centrale (fermata Augusto). Per chi desidera raggiungere la zona in auto, sono presenti diversi parcheggi a pagamento custoditi, oltre che i posti auto con strisce blu a pagamento.

FATTORI POSIZIONALI

Servizi pubblici	Vicini	Trasporti pubblici	Vicini
Verde pubblico	Vicino	Servizi commerciali	Vicini
Dotazione di parcheggi	Normale	Posizione relativa nella zona omi	Normale
Infrastrutture varie principali	Vicini		

RISPETTO DISTANZE MINIME

Dal confine	Rispettate
Da altri edifici	Rispettate



3 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

CONSISTENZA

SUPERFICI LOTTO	MQ	NOTE
- Superficie lotto	175	
- di cui superficie coperta	175	
- SEL	175	Superficie esterna lorda dell'immobile
- di cui area pertinenziale scoperta	0	

	Superfici			Volumi	Altezze
	mq	coeff. mercantile	valore mercantile	mc	mt
Ufficio (UIP)	175	1	175	525	3
Totale	175		175	525	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Anno di costruzione presunto	1961	Anno di ristrutturazione presunto	1981
Livello manutentivo complessivo	Buono	Caratteristiche costruttive o Tamponamenti	Cemento armato

Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.425 del 18/5/1961. L'edificio, realizzato con strutture portanti in cemento armato, presenta in planimetria una "sagoma ad L". Ha due fronti esterni prospicienti su Largo Santa Caterina e Vico S. Maria a Cappella Vecchia, un lato cieco in aderenza al fabbricato adiacente, e i restanti fronti sono prospettanti su una vanella interna. Il fabbricato, con accesso da Vico S. Maria a Cappella Vecchia, è costituito da 10 piani fuori terra ed uno interrato: gli immobili sono destinati a civile abitazione e uffici privati ad eccezione del piano terra adibito ad attività commerciale e del piano interrato adibito ad autorimessa.

L'edificio in generale si presenta in buone condizioni manutentive poichè recentemente è stato oggetto di una ristrutturazione che ha interessato principalmente le facciate esterne.

DISTRIBUZIONE EDIFICIO

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Piani fuori terra	10	Ascensori n.	2
Tipo di fondazioni	Cemento armato	Strutture verticali	Cemento armato
Solai	Latero-cemento	Copertura	Piana

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Scala	C	Caratteri distributivi	Open space
Infissi	Alluminio Anodizzato	Tramezzature	Laterizi
Posizione commerciale	Ottima	Livello di piano	1
N. piani interni	1	Anno di costruzione presunto	1961
Pareti interne	Tinteggiate	Altezza interna prevalente	3 m
N. servizi igienici	1 Esclusivo	Fronte strada prevalente	Principale

Impianto di riscaldamento	Centralizzato	Livello manutentivo complessivo	Scadente
---------------------------	---------------	---------------------------------	----------

L'immobile in oggetto è ubicato al piano prima della scala "C" con interni "B" e "C", ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed è articolato in un unico grande ambiente, un ripostiglio e un bagno. L'open space, prospettante su Largo Santa Caterina e Vico S. Maria a Cappella Vecchia, risulta ad oggi adibito ad archivio e si presenta in uno stato manutentivo scadente. Gli impianti, la pavimentazione e gli infissi dell'unità immobiliare sono quelli originali risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato: motivo per cui questo spazio necessita di una ristrutturazione completa. Inoltre le grandi superfici vetrate che fungono da infissi esterni non garantiscono l'anticaduta e andrebbero sostituite con infissi di sicurezza a norma di legge. Per l'adeguamento degli impianti elettrici e idraulici si stima un costo orientativo di 15.000,00 euro.

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI				
Impianto	Stato		Certificato	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Riscaldamento Condominiale	<input checked="" type="checkbox"/> presente	<input type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Condizionamento/Climatizzazione	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
C.P.I. * (vedi anche Prevenzione Incendi)	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente
Allarmi Anti-Intrusione (Circuiti, Telecamere)	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente

Sintesi sullo stato degli impianti alle normative di riferimento		
visti i documenti tecnici:	<input type="checkbox"/> si dichiara la completezza delle certificazioni previste	<input checked="" type="checkbox"/> si dichiara la non completezza delle certificazioni previste

Certificazione energetica - anno 2023											
Presenza di normativa locale										<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Attestato di Prestazione Energetica D.Lgs 192 del 19/08/05, D.Lgs 311 del 29/12/06 - D.L. 63/2013 e s.m.i										<input checked="" type="checkbox"/> Regionale	
										<input type="checkbox"/> Provinciale	
										<input type="checkbox"/> Comunale	
Classe Energetica Globale	A4	A3	A2	A1	A	B	C	D	E	F	G
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							

4 - CATASTO

DATI CENSUARI

La porzione immobiliare risulta censita all'AGENZIA DELLE ENTRATE (N.C.E.U.) CATASTO FABBRICATI come segue:

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

C.C.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	ZC	Cat.	Cl.	Sup. cat.	Rendita
	SFE	3	48	5	12	A10	8	175 mq	2.928,31 €

RENDITA

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

TIPO	VALORE
Definitiva	Euro 2.928,31

Sintesi sulla documentazione catastale

La documentazione catastale	Corrisponde alla configurazione planimetrica
La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi. Nel locale deposito a Nord è stata rilevata una trascurabile differenza nella posizione del vano e la chiusura con mattoni di una piccola finestra.	

5 - PROVENIENZA

MODALITA' DI ACQUISIZIONE DA PARTE DELL'ATTUALE PROPRIETA'

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Titolo di proprietà	Compravendita	Notaio/Tribunale	dott. Tommaso Olivieri
Repertorio/Protocollo	93887	Data rogito	06-11-1996
Conservatoria RR.Il di	Napoli	Data trascrizione	07-11-1996
Ufficio del registro di	Napoli	Data registrazione	21-11-1996

Il rogito sopra indicato si riferisce alla compravendita in virtù della quale la società [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai sigg.ri Alfonso Lancellotti, nato a Napoli il 7 settembre 1937, Ernesto Lancellotti, nato a Napoli il 10 aprile 1933, Paolo Lancellotti, nato a Napoli il 7 novembre 1939, Elisa Lancellotti, nata a Napoli il 19 luglio 1941, Massimo Lancellotti, nato a Napoli addì 11 settembre 1944 e Angela Lancellotti, nata a Portici (Na) il 24 agosto 1934.

VINCOLI PROVENIENZA

Vincolo	Presente
Altri - Locazione	NO - Non Risultano allo stato contratti di locazione da parte di SIDIGas
Contrattuali - Regolamento di Condominio	Si rimanda ai vincoli di normale tipologia richiamati nel regolamento di condominio allegato
Urbanistici - Consorzio	NO
Ricognitivi - Rischio Ambientale	NO per quanto riscontrabile dal sopralluogo effettuato

SINTESI PROVENIENZA LIBERTÀ DA PESI O GRAVAMI

Sintesi provenienza libertà da pesi o gravami	Relativamente al presente punto si rimanda alla relazione preliminare del Notaio Faraone dalla quale si evincono dei gravami inerenti a pregressi pignoramenti e gravami ipotecari.
---	---

6 - REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Destinazione urbanistica della zona in base alle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente	Commerciale / Residenziale
Grado di fungibilità dell'immobile	Buono

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Titoli abitativi edilizi	Data	Prot.	Oggetto
Concessione Edilizia	18/5/1961	425	Realizzazione originaria del fabbricato

SINTESI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA

La documentazione	corrisponde ai titoli abilitativi
-------------------	-----------------------------------

SINTESI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Visti i documenti tecnici e lo stato di fatto dell'immobile	si dichiara la regolarità urbanistica del progetto e/o la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile
---	---

7 - CERTIFICAZIONI

CERTIFICAZIONI AGIBILITA'

Note
Non risulta essere stata rilasciata alcuna certificazione di agibilità sull'immobile oggetto di perizia.

VINCOLI CERTIFICAZIONI

Vincolo	Presente
Ambientali - Conformità a norme sismiche (L. 64/74)	NO
Ambientali - Presenza di amianto (L. 257/92)	NO
Ambientali - Certificato/Attestato Prestazione Energetico	NO
Ambientali - Presenza di materiali	NO
Strutturali - Certificato Prevenzione Incendi	NO

Al momento del sopralluogo la scrivente ha verificato la presenza all'interno dei locali di una grande quantità di materiali fra i quali carta, apparecchiature informatiche in disuso ecc. Essendo l'immobile recentemente stato utilizzato come archivio la presenza di materiale cartaceo, e quindi ad alta incendiabilità, risulta essere molto impattivo soprattutto per le quantità riscontrate. Per questa tipologia di attività si segnala la necessità di acquisire specifico parere antincendio dai VVFF.

CONFORMITA' A NORME SISMICHE

Edificio ubicato in zona sismica	3A
Edificio calcolato in modo conforme all'attuale zona sismica in cui è ubicato	NO

SINTESI SULLO STATO DELLE CERTIFICAZIONI

Sintesi sullo stato delle certificazioni	NON completezza certificazioni
Allo stato l'immobile si ritrova in condizioni manutentive scadenti con impianti certamente obsoleti e non adeguati alle più recenti normative. Gli stessi impianti allo stato non risultano essere stati certificati alla data della loro esecuzione.	

8 - VALORI GIUDIZIO TECNICO DI FATTIBILITÀ

VALORE DI MERCATO ESISTENTE

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrico", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valutation Standard (IVS), European Valutation Standard (EVS)

VALORE DI MERCATO ESISTENTE	665.000,00 Euro	STATUS DELLA VALUTAZIONE
		allo stato attuale

L'immobile in argomento è un ampio appartamento ad uso ufficio posto in un fabbricato degli anni '60 posto ad angolo tra Via Cappella vecchia e Piazza dei Martiri. La zona centralissima ha certamente risentito meno di altre dell'importante crisi del settore immobiliare vissuta a cavallo del periodo pandemico, anche se comunque i valori medi di mercato hanno subito delle flessioni. Stante la precipua tipologia di immobili per il calcolo del valore di mercato applicheremo due differenti metodologie: metodo del confronto di mercato ed un metodo di valutazione finanziaria in particolare il metodo di capitalizzazione del reddito lordo.

Metodo Confronto di Mercato

Nello specifico, analizzando il database interno della scrivente, i dati Nomisma e i correnti valori OMI di zona, si ritiene al momento di poter applicare un prezzo di mercato pari a 4000 euro/mq, analizzando il piano e lo stato manutentivo dell'immobile.

Partendo da una SEL pari a 175 mq otteniamo:

$$175 \times 4000 = 700.000 \text{ Euro}$$

Metodo Finanziario

Considerando anche un fitto medio per immobili ad uso ufficio di tale quadratura in zona, pari a 2.625 Euro/mese, abbiamo una rendita annua lorda pari a 31.500 Euro. Applicando un tasso di capitalizzazione lordo pari a 0,05 otteniamo un valore di mercato pari a: 630.000 Euro.

Facendo la media aritmetica dei due valori sopra calcolati otteniamo il valore di mercato più probabile dell'immobile in argomento.

$$700.000 + 630.000 = 1.330.000 / 2 = 665.000 \text{ Euro}$$

NECESSITA' DI INTERVENTI

Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile necessita di interventi

VALORE DI VENDITA FORZATA

UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "vendita forzata" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile

da	532.000 Euro	a	598.500 Euro
----	---------------------	---	---------------------

VALORE NORMALE AI FINI FISCALI

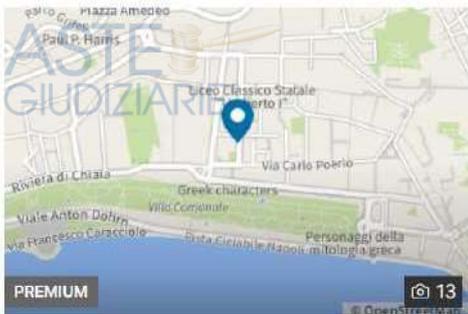
UIP - UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO - Soggetta a OMI

VALORE PROVENIENTE DALLA RENDITA CATASTALE		
€ 184.483,53	Minore	€ 665.000,00

VALORE OMI

	Superfici						
	mq	coeff. mercantile	valore mercantile	val. OMI minimo mq	val. OMI massimo mq	val. OMI minimo	val. OMI massimo
Ufficio (UIP)	175	1	175	2.400	4.900	420.000	857.500
Totale	175		175			420.000	857.500

COMPARABILI



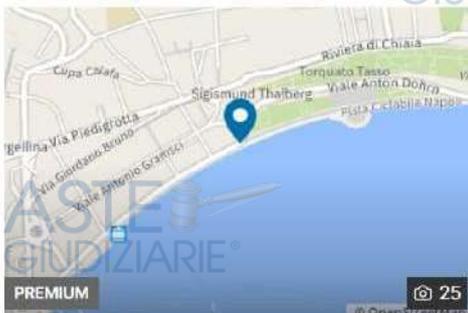
Appartamento piazza San Pasquale, Chiaia, Napoli

€ 650.000 € 700.000 (-7,1%) 5+ locali 170 m² superficie 3 bagni 1 piano

NUDA PROPRIETA' CHIAIA

CHIAIA, nelle immediate adiacenze di Piazza San Pasquale e a pochi passi da Via Dei Mille, proponiamo in vendita, ad un primo piano con ascensore di uno stabile di edilizia moderna co...

VISITA MESSAGGIO



Appartamento via Francesco Caracciolo, Mergellina - Piedigrotta, Napoli

€ 750.000 5+ locali 160 m² superficie 3 bagni 3 piano lusso

Appartamento con terrazzo vendita via Francesco Caracciolo

In una zona molto centrale, 5 minuti dal lungomare di via Caracciolo e dal porto di Mergellina con aliscafi per Ischia ed isole Eolie proponiamo in vendita appartamento di circa 155 mq. oltr...

VISITA MESSAGGIO



Appartamento via Giosuè Carducci, Chiaia, Napoli

€ 630.000

5+ locali | 170 m² superficie | 3 bagni | 1 piano

Nuda proprietà Via Carducci ampia quadratura doppio ingress

Ottimo investimento, Via Carducci, nuda proprietà, 170 mq circa, doppio ingresso, affaccio primo piano Via S. Pasquale; adatto abitazione, studio, ufficio, casa vacanza, B&B; prezzo €...

PREMIUM

8



VISITA

MESSAGGIO



SINTESI SULLA VALUTAZIONE DEL PREZZO PROPOSTO PER LA TRANSAZIONE

Alla luce delle considerazioni effettuabili sul valore dell'immobile, l'acquisto dello stesso alle condizioni di cui alla presente perizia è da ritenersi

CONGRUO

ASTE GIUDIZIARIE®

9 - DOCUMENTI ALLEGATI

DOCUMENTI ALLEGATI

Allegato	Unità immobiliare	Tipologia documento	Note
1	Ufficio	Documentazione fotografica	documentazione fotografica viste esterne e viste interne
2	Ufficio	Visura storica per immobile	ad oggi
3	Ufficio	Planimetria catastale	1963
4	Ufficio	Rilievo stato di fatto	2023
5	Ufficio	Attestato di Prestazione Energetica	2023
6	Ufficio	Atto di provenienza	contratto d'acquisto 1996
7	Ufficio	Regolamenti condominiali e tabelle millesimali	1962 - 1962 - 1963 - 1980
8	Ufficio	Asseverazione	

Napoli, 14/04/2023

IL TECNICO
Arch. Valentina Solano

