

Arch. SALVIO RUSSO

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni;
 - 2.1 Individuazione dell'immobile, risultanze catastali e destinazione urbanistica
 - 2.2 Descrizione degli immobili
3. Valutazione degli immobili e aspetti metodologici della stima
 - 3.1 Stima in base al valore comparativo
4. Ipotesi di suddivisione e confronto tra le quote.

Allegato 1: Visure e Planimetrie;

Allegato 2: Valori ufficiali Osservatorio OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sez. Aa
Architetto
SALVIO
RUSSO
N. 8329
PROVINCIA DI NAPOLI

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Salvio Russo, nato a Caserta il 16/08/1975 e con studio in Caivano (NA) al Viale Dante n°16, iscritto all'ordine degli architetti di Napoli al n°8829 veniva incaricato dalla signora Esposito Anna nata a CAIVANO (NA) il 04/04/1954 ed ivi residente alla via A. Diaz SNC, di verificare lo stato dei luoghi ed accertare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Caivano alla via Armando Diaz SNC, identificati al N.C.E.U. di Caivano al foglio 21 p.lla 117 sub 84 e 60.

Al fine di pervenire ad una determinazione quanto più oggettiva possibile tutte le operazioni peritali sono state caratterizzate dalla seguente metodologia operativa:

- Assunzione dei dati e degli elementi di fatto che sono alla base del lavoro peritale ossia: Visure ipocatastali e grafici reperiti presso l'agenzia del Territorio (ex Catasto) \Napoli;
- Visione diretta tramite sopralluogo;
- Accesso all'ufficio tecnico di competenza per verificare la legittimità urbanistica;
- Consultazione dei dati di mercato da indagini di mercato esperite nelle medesime zone ove trovasi il bene da valutare e per cespiti aventi caratteristiche similari;
- Dati di confronto e controllo riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizzato dell'Agenzia del Territorio di Napoli;

Scelta delle metodologie di stima più appropriati in funzione della tipologia del cespite. Il risultato delle osservazioni fatte, dei conteggi economici eseguiti e delle elaborazioni estimative compiute è esposto nella presente relazione.

2.1 Individuazione dell'immobile, risultanze catastali e destinazione urbanistica.

Il Fabbricato sito in Caivano alla Via Armando Diaz SNC fa parte di un complesso residenziale costituito da più unità immobiliari con relativi box auto. L'appartamento oggetto della perizia si trova al piano secondo della scala C interno 3, censito al N.C.E.U. al foglio 21 p.lla 117 sub 84 e, mentre il box è identificato con il sub. 60

L'unità immobiliare in oggetto è suddivisa in:

- Piano secondo Sub. 84, Cat. A/2 cl. 4, vani catastali 6,5, rendita € 503,55;
- Box Auto Sub. 60 Cat. C/6 cl. 1, Consistenza 18mq, rendita € 27,89;

Arch. Salvio Russo - Viale Dante n°16 - 80023 - Caivano (Na)

Tel./Fax 081/8513613 - Cell. 3474877069 - e-mail: russosalvio@libero.it

L'unità immobiliare è intestata tra i germani Testa Felice, Angelo e Maria ed Esposito Anna.

La zona interessata si trova nel quadrante Est del territorio comunale, alquanto periferica, essendo distante dal centro cittadino, ma comunque collegata strettamente alla zona del centro; è servita da buona viabilità sia urbana sia extra – urbana, essendo attraversata dalla Via Atellana che collega il fabbricato al Centro città e sia Via Armando Diaz che collega il Comune con il confine comunale dei Comuni di Cardito e di Crispano.

La zona è a carattere tipicamente residenziale, presenta una architettura degli edifici principalmente del tipo abitazioni condominiali plurifamiliari, risalenti al periodo degli anni '80.

Negli ultimi anni c'è stato un notevole sviluppo nella zona e sono state realizzate nuove lottizzazioni di numerosi edifici residenziali e commerciali.

Nelle immediate vicinanze si trovano servizi pubblici, tra i quali si menzionano l'edificio adibito a scuola elementare e materna.. Si rileva una sufficiente presenza di attività commerciale per acquisto di beni di primaria necessità, inoltre non si rilevano, tra l'altro, eccessive attività terziarie e produttive di rilevante entità.

2.2 Descrizione degli immobili

- **L'appartamento** al quale si accede dalla zona comune condominiale, consiste in un primo ambiente adibito a soggiorno-pranzo, mq. 27,50, dotato di apertura diretta verso l'esterno con un balcone; attraverso un disimpegno di circa mq. 5,50, collegato con il suddetto ambiente, e tramite porta in legno, si accede alla cucina di mq.15,45 circa illuminata da un affaccio con balcone ad un piccolo ripostiglio di mq. 1,50, alla prima camera da letto di mq. 13,00 circa, con affaccio diretto con l'esterno tramite balcone, alla seconda camera da letto di mq. 15,15 circa ed ai due bagni di mq. 3,80 il primo e 4,30 il secondo, provvisto di un finestrino posto in alto sulla parete; nel predetto bagno vi sono i seguenti igienici: vaso, bidet, lavabo e vasca, con pareti rivestite da mattonelle ceramiche, e chiusura con porta in legno, i pavimenti sono in mattonelle ceramiche per il bagno. Per gli altri ambienti, i pavimenti sono costituiti da mattonelle di maiolica bianca, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile per interno, gli impianti sia idraulico che elettrico anche se sono obsoleti e non rispettano la normativa vigente sono funzionanti. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri per le imposte interne e in ferro a griglia e tapparelle in doghe in plastica, per le imposte esterne. Il tutto si presenta in buono stato di conservazione, nonostante le rifiniture sono di livello economico-medio con intervento di ristrutturazione probabilmente non oltre i dieci anni antecedenti “la visita di

sopralluogo” con rifinitura di livello economico medio. Complessivamente gode di buona esposizione, seguendo il principio EST-OVEST.

- **Il Box auto** (vedi grafico allegato) vi si accede dall'accesso al complesso condominiale, ed occupa una superficie di mq 18,00

2. Valutazione degli immobili e aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, come d'accezione comune, “*il più probabile valore di mercato*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare del bene, è stato accennato alla sua posizione rispetto al centro abitato.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore o criteri di stima che l'estimo comprende sono :

- ◇ prezzo o valore di mercato ;
- ◇ costo di produzione ;
- ◇ valore comparativo ;
- ◇ prezzo di trasformazione ;
- ◇ costo di surrogazione ;
- ◇ valore di capitalizzazione dei redditi

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima verrà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Dalle indagini effettuate in zona sia presso operatori immobiliari che presso le varie agenzie di compravendita immobiliari è stato possibile creare una scaletta di valori di riferimento per la tipologia edilizia in esame ossia per civili abitazioni, così come anche catalogate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In funzione dell'ampiezza degli spazi esterni esclusivi sono stati riscontrati offerte con valori unitari, riferiti al 2° semestre 2019 superfici lorde, per abitazioni di tipo economico.

Lo stesso già citato Osservatorio propone, con riferimento, un range di valori tra 660,00 €/mq e i 1000,00 €/mq per superficie lorda con uno stato conservativo definito "normale" (condizione dell'unità immobiliare relativa al livello delle finiture interne e all'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Nell'ambito dell'OMI vengono individuati n. 3 livelli: Ottimo, Normale, Scadente).

3.1 Stima in base al valore comparativo

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Caivano;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;

Tenuto conto dei fattori si calcola la superficie convenzionale che è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 20% della superficie di balconi, terrazzi;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza delle unità immobiliari terrazzo, androne, cortile

Tenuto conto dei fattori su esposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori;

- Unità con destinazione d'uso residenziale **€ 800,00/Mq**

Tenuto conto dello stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano, il quale ha un valore stimato complessivo superiore rispetto all'immobile residenziale al piano terra, ma dovendo esser ristrutturato si è applicato un taglio del 20% al valore complessivo equiparandolo come valore di valutazione all'appartamento situato al piano terra.

Fabbricato foglio 1 p.lla 179	Sup. Conv. Mq	Prezzo di €/ Mq	Valore in €
Appartamento	91,50	800,00 €	73.200,00
Balconi	15,00	160,00 €	2.400,00
Box Auto	18,00	750,00 €	13.500,00
Totale			89.100,00

Valore del Cespite

Applicando pertanto alla superficie equivalente così calcolata il valore unitario prima definito, si ottiene quindi il più probabile valore venale per il fabbricato identificato e descritto nel lotto A, riferita al 2° semestre 2018 è di circa **89.100,00 €**, che in cifra tonda può esprimersi in **85.000,00 € (ottantacinquemila/00 euro)**.

3. Ipotesi di suddivisione e confronto tra le quote

Al fine di eseguire una suddivisione patrimoniale rispettando le quote di proprietà, si è realizzata questa tabella:

Fabbricato foglio 21 p.lla 117	Quota	Valore in €
Esposito Anna	222/1000	19.000,00
Testa Angelo	260/1000	22.000,00
Testa Felice	259/1000	22.000,00

Arch. Salvio Russo - Viale Dante n°16 - 80023 - Caivano (Na)

Tel./Fax 081/8513613 - Cell. 3474877069 - e-mail: russosalvio@libero.it

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



Testa Maria	259/1000	22.000,00
Totale		85.000,00

Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitomi, descritte le caratteristiche del bene, determinato il valore ordinario di mercato degli immobili, il sottoscritto tecnico incaricato ha redatto la seguente relazione di stima con l'auspicio di aver risposto esaurientemente al mandato ricevuto, resta disponibile per ulteriori chiarimenti.

Caivano lì, 07/10/2020

Il Tecnico

Arch. Salvio Russo

Sez. Ar.
Architetto
SALVIO
RUSSO
M. 8829
PROVINCIA DI NAPOLI - ITALIA



ALLEGATO 1



Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio

Situazione aggiornata al : 06/10/2020

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: CAIVANO Codice: B371
Foglio: 21 Particella: 117 Subalterno: 84

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolari�	Quota	Altri dati
☐	ESPOSITO ANNA nata a CAIVANO (NA) il 04/04/1954	SPSNNA54D44B371U	Propriet�	222/1000	
☐	TESTA ANGELO nato a CASERTA (CE) il 23/04/1980	TSTNGLE80D23B963Z	Propriet�	260/1000	
☐	TESTA FELICE nato a CAIVANO (NA) il 18/11/1973	TSTFLEC73S18B371U	Propriet�	259/1000	
☐	TESTA MARIA nata a CAIVANO (NA) il 03/09/1976	TSTMRA76P43B371O	Propriet�	259/1000	

Situazione aggiornata al : 06/10/2020

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CAIVANO** Codice: **B371**
Foglio: **21** Particella: **117** Subalterno: **60**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☐	ESPOSITO ANNA nata a CAIVANO (NA) il 04/04/1954	SPSNNA54D44B371U	Proprietà	222/1000	
☐	TESTA ANGELO nato a CASERTA (CE) il 23/04/1980	TSTNGL80D23B963Z	Proprietà	260/1000	
☐	TESTA FELICE nato a CAIVANO (NA) il 18/11/1973	TSTFLC73S18B371U	Proprietà	259/1000	
☐	TESTA MARIA nata a CAIVANO (NA) il 03/09/1976	TSTMRA76P43B371O	Proprietà	259/1000	



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1978 N. 435)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAIVANO Via Prol. Diaz
Ditta CO.PE.CA.L a.r.l. AVERSA Via Cilea n. 39
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Lire
300

sub. 60

stessa ditta

posto auto
n. 18

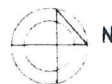
19

posto auto
n. 20

posto auto
n. 22

EDIFICIO B
PIANO TERRA posto auto n. 19

ORIENTAMENTO



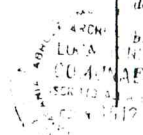
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'Architetto
LUCANTONIO COMUNALE

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di NAPOLI n. 1512
206/10/1988

2.1111



Handwritten signature and notes

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/04/1989 - Data: 06/10/2020 - n. T293947 - Richiedente: RSSSLV75M16B963Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2020 - Comune di CAIVANO (B371) - < Foglio: 21 - Particella: 117 - Subalterno: 60 >
VIA ARMANDO DIAZ piano: T;



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1949, N. 632)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAIVANO Via Prolun. Diaz

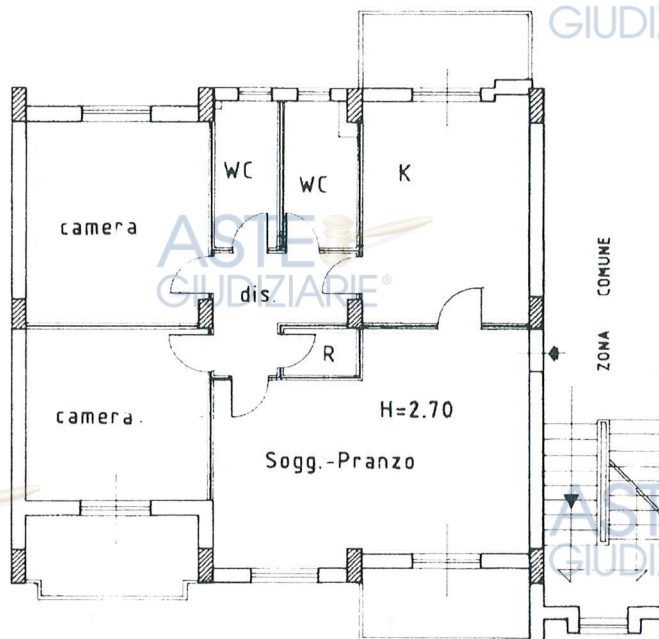
Ditta COPE CAL a.r.l. AVERSA Via Cilea n. 39

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

sub. 84

Stessa Ditta

Stessa Ditta
Scala B
Int. 4



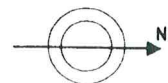
stessa ditta
Scala C
Int. 4

ZONA COMUNE

stessa ditta

EDIFICIO B
SECONDO PIANO
SCALA C
INT. 3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Q 1111

Compilata dall'Architetto
LUCANTONIO COMUNALE

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Napoli n. 1512

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/04/1989 - Data: 06/10/2020 - n. T293948 - Richiedente: RSSLV75M16B963Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2020 - Comune di CAIVANO (B371) - < Foglio: 21 - Particella: 117 - Subalterno: 84 >
VIA ARMANDO DIAZ piano: 2 interno: 3 scala: C;



ALLEGATO 2



Arch. Salvio Russo - Viale Dante n°16 - 80023 - Caivano (Na)

Tel./Fax: 081/8313613 - Cell. 3474877069 - e-mail: russosalvio@libero.it

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



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CAIVANO

Fascia/zona: Semicentrale/AREA SEMICENTRALE ORIENTALE

Codice di zona: C4

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	980	1500	L	2,9	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	600	900	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1550	L	2,9	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 rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

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