# PERIZIA DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Napoli (NA)

CORSO GARIBALDI n. 240 scala A-B-C

VIA EMANUELE GIANTURCO n. 92

Il Tecnico incaricato
Arch. Emiliano Aiello
Iscritto al n. 7542 dell'Albo
Ordine Architetti della provincia di Napoli

Battipaglia, lì 06/03/2024

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

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Emiliano Aiello, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 7542 dell'Albo professionale, con studio tecnico in Battipaglia (SA) alla Via Roma n. 55, ha ricevuto incarico dal Giudice Dott. Marco Pugliese di determinare il più probabile valore di mercato di n.7 unità immobiliari, site nel Comune di Napoli (NA) – Corso Garibaldi n. 240 scala a-b-c e via Emanuele Gianturco n. 92

.

Lo scrivente architetto, acquisiti i necessari rilievi dimensionali e fotografici dell'immobile *de quo* ed eseguite le valutazioni estimative richieste, espone quanto segue:

## 1. Premessa

Premesso che i sopralluoghi sugli immobili sono stati espletati come segue:

1. In data 16/09/2022 - 1° SOPRALLUOGO alla presenza dell'Avvocato Carlo Cataldo e Ing. Antonio D'Onofrio (RILIEVO IMMOBILE IN CORSO GARIBALDI N°240 SUB 109 SCALA B PIANO 5°)
2. In data 06/10/2022 - 2°SOPRALLUOGO alla presenza dell'Avvocato Carlo Cataldo e Ing. Antonio D'Onofrio (RILIEVO IMMOBILE IN VIA EMANUELE GIANTURCO 92 SUB 1 PIANO 1°)
3. In data 03/04/2023 - 3° SOPRALLUOGO alla presenza dell'Avvocato Ilaria Gallinoro (RILIEVO IMMOBILI IN CORSO GARIBALDI N°240 SUB 107 SCALA A PIANO 5° e SUB 108 SCALA A PIANO 5°)
4. In data 22/12/2023 – 4° SOPRALLUOGO alla presenza dell'Avvocato Alberto Azzeglio si procede al rilievo dei restanti tre cespiti in CORSO GARIBALDI N°240 ovvero i SUB.: 110, 111 e 112

Che in data 19/01/2024 veniva effettuata la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizio del Comune di Napoli con esito negativo.

## 2. Individuazione del bene, titoli edilizi.

Le unità immobiliari, come si evince dalle Visure Storiche allegate sono di proprietà:

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

della . con sede in X
e nella fattispecie sono censite in N.C.E.U.:

- **Immobile 1**: SEZ. URB. MER FOGLIO 6 PART. 157 SUB 1 ZONA CENS. 13 CAT. CAT. C/3

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato.

E della X e nella fattispecie sono censite in N.C.E.U.:

- **Immobile 2**: SEZ. URB.VIC FOGLIO 10 PART. 90 SUB 107 ZONA CENS. 8 CAT. CAT. A/3
- **Immobile 3**: SEZ. URB.VIC FOGLIO 10 PART. 90 SUB 108 ZONA CENS. 8 CAT. CAT. A/3
- **Immobile 4**: SEZ. URB.VIC FOGLIO 10 PART. 90 SUB 109 ZONA CENS. 8 CAT. CAT. A/3
- **Immobile 5:** SEZ. URB.VIC FOGLIO 10 PART. 90 SUB 110 ZONA CENS. 8 CAT. CAT. A/3
- **Immobile 6**: SEZ. URB.VIC FOGLIO 10 PART. 90 SUB 111 ZONA CENS. 8 CAT. CAT. A/3
- **Immobile 7:** SEZ. URB.VIC FOGLIO 10 PART. 90 SUB 112 ZONA CENS. 8 CAT. CAT. A/3

L'utilizzazione è di tipo residenziale.

In merito alla verifica della conformità urbanistica non è stato possibile un riscontro documentale in quanto i grafici cartacei allegati ai titoli riscontrati non sono stati reperiti dagli uffici di competenza.

Per quanto concerne la conformità agli elaborati planimetrici catastali non risultano discrepanze.

## 3. Descrizione dei beni

- **Immobile 1:**

L'immobile con destinazione d'uso "Laboratori per arti e mestieri" ricade in zona urbana periferica del Comune di Napoli (NA). È posto al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni accessibile da via Gianturco n. 1. Ha una struttura portante intelaiata in c.a. e chiusure perimetrali in laterizio. Detto cespite, per la più parte, è costituito da un unico



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

corpo a forte sviluppo longitudinale al quale vi è annesso un volume minore costituente il blocco servizi per un totale di 368,06 mq. I tre terrazzi a livello dell'immobile hanno una forma rettangolare e si affacciano a nord est, a sud est e a sud ovest della struttura e hanno rispettivamente le seguenti superfici 27,60 mq, 41,64 mq e 28,54 mq. Inoltre vi è una passerella coperta da lamiera grecata che conduce all'ingresso di circa 5,85 mq. Si otterrà così una Superficie Utile Totale di mq 461,69 come riportato in sintesi nello schema seguente:

SUPERFICIE UTILE COPERTA=……...368,06 MQ
SUPERFICIE UTILE SCOPERTA= (27,60+41,64+28,54) MQ=……..97,78 MQ
SUPERFICIE PASSERELLA =……5,85 MQ
SUPERFICIE TOTALE =……...471,69MQ

L'altezza intradossale del locale in esame è di circa 3,6 ml.
I muri interni ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco; le pavimentazioni non sono rifinite. Gli impianti a servizio di detto immobile sono dismessi e da ripristinare integralmente.
Gli infissi esterni sono stati divelti e i vani chiusi con blocchi in gesso (tipo siporex).
Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono indispensabili interventi di ripristino impiantistico e di completamento.

- **Immobile 2:**

L'immobile 2 ricade in zona urbana semi-centrale del Comune di Napoli (NA). È posto al piano quinto accessibile dalla scala A di un fabbricato per civili abitazioni risalente agli anni trenta del secolo scorso, con strutture in muratura portante. L'impianto ascensore non raggiunge il cespite perché si ferma al piano sottostante ne consegue che per giungere al piano quinto si dovranno percorrere tre rampe di scale.

L'altezza media interna dell'immobile in esame è di circa 1,80 ml, in quanto trattasi di piano mansardato con altezza al colmo di 2,85 ml e altezza minima di 0,75 ml. La superficie calpestabile complessiva è di circa 116,92 mq, inclusi i servizi igienici. Attualmente l'immobile risulta inoccupato.
I muri interni sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco mentre i soffitti, per la più parte, presentano travi e perline (doghe lignee) a faccia vista; le pavimentazioni


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

sono rifinite con piastrelle del tipo gres porcellanato chiaro. Sono presenti le ordinarie dotazioni impiantistiche.

Gli infissi esterni sono del tipo velux (lucernari basculanti) in legno-alluminio con vetrocamera.

Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono opportuni interventi manutentivi e di ammodernamento.

L'appartamento è partizionato come segue (in parentesi le superfici calpestabili - si veda l'allegato "*stato di fatto*"):

- Ambiente unico (ingresso-cucina-pranzo) ($m^2$ 41,80)
- Disimpegno ($m^2$ 5,61)
- Camera n. 1 ($m^2$ 30,54)
- Camera n. 2 ($m^2$ 18,07)
- Bagno ($m^2$ 20,90)

Si tenga in debito conto del fatto che trattandosi di un piano mansardato vi sarà una fascia perimetrale del cespite della larghezza di 1,40 ml in cui l'altezza risulterà ridotta, sfruttabile, come in parte già è stato fatto, esclusivamente con armadiature o ambienti tecnici. Ne consegue che tale fascia ridurrà la superficie ergonomica utile da 116,92 mq a 75,32 mq.

### - Immobile 3:

L'immobile 3 ricade in zona urbana semi-centrale del Comune di Napoli (NA). È posto al piano quinto accessibile dalla scala A di un fabbricato per civili abitazioni risalente agli anni trenta del secolo scorso, con strutture in muratura portante. L'impianto ascensore non raggiunge il cespite perché si ferma al piano sottostante ne consegue che per giungere al piano quinto si dovranno percorrere tre rampe di scale.

L'altezza media interna dell'immobile in esame è di circa 1,80 ml, in quanto trattasi di piano mansardato con altezza al colmo di 2,85 ml e altezza minima di 0,75 ml. La superficie calpestabile complessiva è di circa 128,32 mq, inclusi i servizi igienici. Attualmente l'immobile risulta inoccupato.

I muri interni sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco mentre i soffitti, per la più parte, presentano travi e perline (doghe lignee) a faccia vista; le pavimentazioni sono rifinite con piastrelle del tipo gres porcellanato chiaro. Sono presenti le ordinarie dotazioni impiantistiche.



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

Gli infissi esterni sono del tipo velux (lucernari basculanti) in legno-alluminio con vetrocamera.

Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono opportuni interventi manutentivi e di ammodernamento.

L'appartamento è partizionato come segue (in parentesi le superfici calpestabili - si veda l'allegato "stato di fatto"):

- Ambiente unico (ingresso-cucina-pranzo) (m2 40,38)
- Corridoio-Disimpegno (m2 7,22)
- Camera n. 1 (m2 14,68)
- Camera n. 2 (m2 23,09)
- Camera n. 3 (m2 24,38)
- Bagno1 (m2 6,27)
- Bagno2 (m2 7,98)
- Bagno3 (m2 4,32)

Si tenga in debito conto del fatto che trattandosi del piano mansardato vi sarà una fascia perimetrale del cespite della larghezza di 1,40 ml in cui l'altezza risulterà ridotta, sfruttabile, come in parte già è stato fatto, esclusivamente con armadiature o ambienti tecnici. Di fatto tale fascia ridurrà la superficie ergonomica utile da 128,32 mq a 92,55 mq.

### - Immobile 4:

L'immobile 4 ricade in zona urbana semi-centrale del Comune di Napoli (NA). È posto al piano quinto accessibile dalla scala B di un fabbricato per civili abitazioni risalente agli anni trenta del secolo scorso, con strutture in muratura portante. L'impianto ascensore non raggiunge il cespite perché si ferma al piano sottostante ne consegue che per giungere al piano quinto si dovranno percorrere tre rampe di scale.

L'altezza media interna dell'immobile in esame è di circa 1,86 ml, in quanto trattasi di piano mansardato con altezza al colmo di 2,85 ml e altezza minima di 0,86 ml. La superficie calpestabile complessiva è di circa 99,51 mq, inclusi i servizi igienici. Attualmente l'immobile risulta inoccupato.

I muri interni sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco mentre i soffitti, per la più parte, presentano travi e perline (doghe lignee) a faccia vista; le pavimentazioni sono rifinite con piastrelle del tipo gres porcellanato chiaro. Sono presenti le ordinarie dotazioni impiantistiche.

Gli infissi esterni sono del tipo velux (lucernari basculanti) in legno-alluminio con vetrocamera.



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

Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono opportuni interventi manutentivi e di ammodernamento.

L'appartamento è partizionato come segue (in parentesi le superfici calpestabili - si veda l'allegato "stato di fatto"):

- Ambiente unico (ingresso-cucina-pranzo) (m2 44,67)
- Corridoio-Disimpegno (m2 4,91)
- Camera n. 1 (m2 21,66)
- Camera n. 2 (m2 21,40)
- Bagno (m2 6,87)

Si tenga in debito conto del fatto che trattandosi di un piano mansardato vi sarà una fascia perimetrale del cespite della larghezza di 1,40 ml in cui l'altezza risulterà ridotta, sfruttabile, come in parte già è stato fatto, esclusivamente con armadiature o ambienti tecnici. Ne consegue che tale fascia ridurrà la superficie ergonomica utile da 99,51 mq a 74,01 mq.

- **Immobile 5:**

L'immobile 5 ricade in zona urbana semi-centrale del Comune di Napoli (NA). È posto al piano quinto accessibile dalla scala B di un fabbricato per civili abitazioni risalente agli anni trenta del secolo scorso, con strutture in muratura portante. L'impianto ascensore non raggiunge il cespite perché si ferma al piano sottostante ne consegue che per giungere al piano quinto si dovranno percorrere tre rampe di scale.

L'altezza media interna dell'immobile in esame è di circa 1,91 ml, in quanto trattasi di piano mansardato con altezza al colmo di 2,84 ml e altezza minima di 0,97 ml. La superficie calpestabile complessiva è di circa 76,67 mq, inclusi i servizi igienici. Attualmente l'immobile risulta inoccupato.

I muri interni sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco mentre i soffitti, per la più parte, presentano travi e perline (doghe lignee) a faccia vista; le pavimentazioni sono rifinite con piastrelle del tipo gres porcellanato chiaro. Sono presenti le ordinarie dotazioni impiantistiche.

Gli infissi esterni del tipo velux (lucernari basculanti) sono stati divelti e sostituiti da scocche fisse saldate in ferro zincato onde evitare la penetrazione di acqua piovana.

Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono opportuni interventi manutentivi di tipo massiccio e di ammodernamento sostanziale anche in considerazione del fatto che diverse pareti e parti dell'impianto elettrico sembrano essere stati vandalizzati.



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

L'appartamento è partizionato come segue (in parentesi le superfici calpestabili - si veda l'allegato "stato di fatto"):

- Ambiente unico (ingresso-cucina-pranzo) (m2 11,31)
- Disimpegno (m2 2,48)
- Camera n. 1 (m2 14,75)
- Camera n. 2 (m2 17,76)
- Camera n. 3 (m2 18,15)
- Bagno1 (m2 6,93)
- Bagno2 (m2 2,65)
- Bagno3 (m2 2,64)

Si tenga in debito conto del fatto che trattandosi di un piano mansardato vi sarà una fascia perimetrale del cespite della larghezza di 1,40 ml in cui l'altezza risulterà ridotta, sfruttabile, come in parte già è stato fatto, esclusivamente come armadiature o ambienti tecnici. Ne consegue che tale fascia ridurrà la superficie ergonomica utile da 76,67 mq a 56,48 mq.

**- Immobile 6:**

L'immobile 6 ricade in zona urbana semi-centrale del Comune di Napoli (NA). È posto al piano quinto accessibile dalla scala C di un fabbricato per civili abitazioni risalente agli anni trenta del secolo scorso, con strutture in muratura portante. L'impianto ascensore non raggiunge il cespite perché si ferma al piano sottostante ne consegue che per giungere al piano quinto si dovranno percorrere tre rampe di scale.

L'altezza media interna dell'immobile in esame è di circa 1,88 ml, in quanto trattasi di piano mansardato con altezza al colmo di 2,87 ml e altezza minima di 0,88 ml. La superficie calpestabile complessiva è di circa 143,25 mq, inclusi i servizi igienici e terrazzo. Attualmente l'immobile risulta inoccupato.

I muri interni sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco mentre i soffitti, per la più parte, presentano travi e perline (doghe lignee) a faccia vista; le pavimentazioni sono rifinite con piastrelle del tipo gres porcellanato chiaro. Sono presenti le ordinarie dotazioni impiantistiche.

Gli infissi esterni del tipo velux (lucernari basculanti) sono stati divelti e sostituiti da scocche fisse saldate in ferro zincato onde evitare la penetrazione di acqua piovana.

Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono opportuni interventi manutentivi di tipo massiccio e di ammodernamento sostanziale anche in considerazione del fatto che diverse pareti e parti dell'impianto elettrico sembrano essere stati vandalizzati.



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

L'appartamento è partizionato come segue (in parentesi le superfici calpestabili - si veda l'allegato "stato di fatto"):

- Ambiente unico (ingresso-cucina-pranzo) (m2 38,60)
- Disimpegno (m2 6,47)
- Camera n. 1 (m2 20,72)
- Camera n. 2 (m2 24,12)
- Bagno1 (m2 5,53)
- Bagno2 (m2 6,76)
- Terrazzo (m2 41,05)

Si tenga in debito conto del fatto che trattandosi di un piano mansardato vi sarà una fascia perimetrale del cespite della larghezza di 1,40 ml in cui l'altezza risulterà ridotta, sfruttabile, come in parte già è stato fatto, esclusivamente come armadiature o ambienti tecnici. Ne consegue che tale fascia ridurrà la superficie ergonomica utile da 102,20 mq a 75,65 mq.

- **Immobile 7:**

L'immobile 7 ricade in zona urbana semi-centrale del Comune di Napoli (NA). È posto al piano quinto accessibile dalla scala C di un fabbricato per civili abitazioni risalente agli anni trenta del secolo scorso, con strutture in muratura portante. L'impianto ascensore non raggiunge il cespite perché si ferma al piano sottostante ne consegue che per giungere al piano quinto si dovranno percorrere tre rampe di scale.

L'altezza media interna dell'immobile in esame è di circa 1,88 ml, in quanto trattasi di piano mansardato con altezza al colmo di 2,87 ml e altezza minima di 0,88 ml. La superficie calpestabile complessiva è di circa 105,72 mq, inclusi i servizi igienici. Attualmente l'immobile risulta inoccupato.

I muri interni sono rifiniti con intonaco di finitura liscio di colore bianco mentre i soffitti, per la più parte, presentano travi e perline (doghe lignee) a faccia vista; le pavimentazioni sono rifinite con piastrelle del tipo gres porcellanato chiaro. Sono presenti le ordinarie dotazioni impiantistiche.

Gli infissi esterni del tipo velux (lucernari basculanti) sono stati divelti e sostituiti da scocche fisse saldate in ferro zincato onde evitare la penetrazione di acqua piovana.

Nel complesso, per l'unità esaminata appaiono opportuni interventi manutentivi di tipo massiccio e di ammodernamento sostanziale anche in considerazione del fatto che diverse pareti e parti dell'impianto elettrico sembrano essere stati vandalizzati.



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

L'appartamento è partizionato come segue (in parentesi le superfici calpestabili - si veda l'allegato "stato di fatto"):

- Ambiente unico (ingresso-cucina-pranzo) (m2 34,00)
- Disimpegno (m2 5,95)
- Camera n. 1 (m2 35,41)
- Camera n. 2 (m2 20,18)
- Bagno1 (m2 6,92)
- Bagno2 (m2 3,26)

Si tenga in debito conto del fatto che trattandosi di un piano mansardato vi sarà una fascia perimetrale del cespite della larghezza di 1,40 ml in cui l'altezza risulterà ridotta, sfruttabile, come in parte già è stato fatto, esclusivamente come armadiature o ambienti tecnici. Ne consegue che tale fascia ridurrà la superficie ergonomica utile da 105,72 mq a 75,92 mq.

## 4. Determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari: Immobile 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Considerata la sufficiente disponibilità di quotazioni di riferimento di zona per immobili similari a quelli in parola, appare idonea l'adozione del *criterio di stima a valore di mercato* con *procedimento sintetico comparativo*.

Il parametro tecnico di più frequente utilizzo per tale fine è costituito dalla c.d. *superficie commerciale*. Per la quantificazione di quest'ultima, tra le possibili metodologie di calcolo vi è la modalità indicata nel "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Con riferimento al Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, le unità commerciali che si intendono ricavare possono ricondursi ai negozi tradizionali ed assimilabili, talché assunto il mq commerciale quale parametro di riferimento, la sua estensione complessiva si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Riguardo il calcolo della *Superficie delle pertinenze accessorie* va fatta la seguente distinzione:

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

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna: si computa al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- locali accessori non comunicanti con i locali principali: si computa al 25%;
- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva: si computa nella misura del 20% del suo totale.

Applicando tale metodologia di calcolo al caso specifico, si perviene alle seguenti superfici commerciali:

Sup. comm. Immobile "1" = 212,72 $mq_{comm}$

Sup. comm. Immobile "2" = 66,57 $mq_{comm}$

Sup. comm. Immobile "3" = 68,28 $mq_{comm}$

Sup. comm. Immobile "4" = 57,52 $mq_{comm}$

Sup. comm. Immobile "5" = 45,64 $mq_{comm}$

Sup. comm. Immobile "6" = 60,51 $mq_{comm}$

Sup. comm. Immobile "7" = 60,09 $mq_{comm}$

Come si può osservare e come c'era da aspettarsi, applicando il fattore di riduzione (o di merito) le superfici commerciali degli immobili trattati subiscono una sensibile riduzione.

Successivamente, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari prospettate, lo scrivente ha assunto a riferimento le più recenti quotazioni unitarie di immobili aventi similari caratteristiche ed ubicazione, pubblicate da operatori specializzati del settore:

| **Fonte** | **Quotazioni immobiliari Tipologia immobile "1"** |
|---|---|
| borsinoimmobiliare.it | Min 200 €/$m^2$ ÷ Med 403 €/$m^2$ ÷ Max 606 €/$m^2$ |
| Agenzie Immobiliari (sul territorio) | Min. 500 €/$m^2$ ÷ Max 600 €/$m^2$ |
| OMI – Agenzia del territorio | Min. 570 €/$m^2$ ÷ Max 860 €/$m^2$ |

| **Fonte** | **Quotazioni immobiliari Tipologia immobile "2, 3, 4, 5, 6 e 7"** |
|---|---|
| borsinoimmobiliare.it | Min 1˙184 €/$m^2$ ÷ Med 1˙493 €/$m^2$ ÷ Max 1˙801 €/$m^2$ |
| Agenzie Immobiliari (sul territorio) | Min. 850 €/$m^2$ ÷ Max 1˙000 €/$m^2$ |
| OMI – Agenzia del territorio | Min. 1˙200 €/$m^2$ ÷ Max 1˙850 €/$m^2$ |

Sez. A/a
Architetto
EMILIANO
AIELLO
N. 7542



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

Come si evince dalle due tabelle soprastanti si è provveduto al reperimento, in base alla tipologia di immobile da valutare, degli indici economici da tre fonti diverse. Si badi al fatto che non sarà necessario introdurre nel calcolo ulteriori fattori di riduzione, quali il costo della necessaria ristrutturazione, poiché di ciò si è già ampiamente tenuto conto, sia nella valutazione dei metri quadri economici sia nella ricerca dei valori al metro quadro.

Dopo aver effettuato una media, in base alla tipologia di immobile ed al precipuo stato manutentivo, si moltiplicherà tale valore con i metri quadri commerciali calcolati in precedenza, si otterrà cosi la valutazione del bene.

| UNITA' IMMOBILIARE | MQ COMMERCIALI | VALORE €/MQ | VAL. IMMOBILE € |
|---|---|---|---|
| IMMOBILE 1 | 212,72 $mq_{comm}$ | 491 €/mq | **104˙445,52 €** |
| IMMOBILE 2 | 66,57 $mq_{comm}$ | 1˙314,33 €/mq | **87˙494,95 €** |
| IMMOBILE 3 | 68,28 $mq_{comm}$ | 1˙314,33 €/mq | **89˙742,45 €** |
| IMMOBILE 4 | 57,52 $mq_{comm}$ | 1˙314,33 €/mq | **75˙600,26 €** |
| IMMOBILE 5 | 45,64 $mq_{comm}$ | 1˙078,00 €/mq | **49˙199,92 €** |
| IMMOBILE 6 | 60,51 $mq_{comm}$ | 1˙078,00 €/mq | **65˙229,78 €** |
| IMMOBILE 7 | 60,09 $mq_{comm}$ | 1˙078,00 €/mq | **64˙777,02 €** |

Come si può osservare e come già ribadito in precedenza, per quanto attiene gli immobili 5, 6 e 7 il valore al metro quadro diminuisce in considerazione del fatto che essi, oltre a necessitare di un intervento di risanamento di tipo massiccio, sono stati vandalizzati con estirpazione dei lucernari e distruzione di parte dell'impianto elettrico.

**********

Alla presente relazione di stima, composta da n. 14 (quattordici) pagine incluso il frontespizio, si allegano:



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

- planimetria catastale;
- visura catastale;
- rilievo stato di fatto con coni ottici;
- allegati fotografici;
- quotazioni sito borsinoimmobiliare.it;
- quotazioni OMI 2023.

Battipaglia lì, 06/03/2024.

Il tecnico incaricato



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