

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Napoli (NA)

CORSO GARIBALDI n. 240 scala A-B-C

VIA EMANUELE GIANTURCO n. 92

Battipaglia, li 15/04/2024

Il Tecnico incaricato

Arch. Emiliano Aiello

Iscritto al n. 7542 dell'Albo

Ordine Architetti della provincia di

Napoli

EMILIANO

AIELLO

N. 7542

PROVINCIA DI NAPOLI - IND. 1000



La seguente Integrazione di Perizia di Stima, relativa al Fall. Marino Impianti n° 299/2016, interesserà gli immobili appresso elencati:

- 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

Essa si rende necessaria poiché detti cespiti, successivamente ai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto in data 16/09/2022 e 03/04/2023, sono stati oggetto di vandalizzazione ad opera di ignoti.

Come visibile dalle foto e come ho potuto constatare de visu con altro sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2024, presente l'Avvocato Alberto Arienzo, è visibile non solo l'estirpazione di tutti i lucernari, cosa questa che ha reso necessario un successivo intervento di messa in sicurezza mediante l'apposizione di scocche metalliche onde impedire la penetrazione di volatili e di acqua piovana, ma anche la distruzione degli impianti elettrici.

Orbene in conseguenza di tali accadimenti è indispensabile procedere ad una nuova valutazione del valore di mercato delle succitate unità immobiliari.

DESCRIZIONE DEI BENI

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 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.

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 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.

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.

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 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.

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.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: IMMOBILE 2, 3 E 4

Considerata la sufficiente disponibilità di quotazioni di riferimento di zona per immobili simili 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 mezzera 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:

- 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 "2" = 59,91 mq_{comm}

Sup. comm. Immobile "3" = 61,45 mq_{comm}

Sup. comm. Immobile "4" = 51,77 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 "2, 3 e 4"
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

Come si evince dalla tabella soprastante 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 così la valutazione del bene.

UNITA' IMMOBILIARE	MQ COMMERCIALI	VALORE €/MQ	VAL. IMMOBILE €
IMMOBILE 2	59,91 mq _{comm}	1'078,00 €/mq	64'582,98 €
IMMOBILE 3	61,45 mq _{comm}	1'078,00 €/mq	66'243,10 €
IMMOBILE 4	51,77 mq _{comm}	1'078,00 €/mq	55'808,06 €

Come si può osservare per gli immobili 2, 3 e 4 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. 7 (sette) pagine incluso il frontespizio, si allegano, a testimonianza di quanto su affermato, n° 6 fotografie due per ogni immobile.

Battipaglia lì, 15/04/2024.


 Il tecnico incaricato

Sez. A/a
Architetto
EMILIANO AIELLO
N. 7542