

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

COMMITTENTE :

ALLOCCO AURELIO

VIA V. EMANUELE n° 156- PROCIDA (NA)

C.F. : **LLC RLA 56B09 F839Z**

Il Tecnico incaricato

Ing. Pasquale Cozzella

Via Belvedere 14 -80079 Procida (NA)

C.F. CZZPQL58B10H072Y - P.IVA. 06850080639

Tel. 081/8967733 - 339/1302000.

Maggio 2022



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. PASQUALE COZZELLA con studio in Procida (NA) alla Via Belvedere n° 14, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 11422, ha ricevuto incarico dal Sig. ALLOCCO AURELIO, nato a Napoli (NA) il 09.02.1956 e residente in Procida (NA) alla Via Vittorio Emanuele n° 156, Codice Fiscale : LLC RLA 56B09 F839Z,

di redigere una Perizia di Stima immobiliare dei beni ereditati con Successione Testamentaria in morte della propria madre Sig.ra CALISE Carmela nata a Procida il 10.08.1929 ed ivi deceduta in data 18 novembre 2018 .

A tal fine il sottoscritto, avendo recuperato tutti i documenti disponibili riguardanti gli immobili attribuiti per Testamento e Dichiarazione di Successione della Sig. Calise Carmela al figlio Allocco Aurelio, ha proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, eseguendo rilievi metrici e ad elaborare le planimetrie allegate alla presente Perizia.

B) GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA IMMOBILIARE .

In data 18 novembre 2018 moriva in Procida (NA) la Sig.ra CALISE CARMELA, nata a Procida il 10 agosto 1929, Codice Fiscale , vedova del Sig. Allocco Andrea e madre dei Sigg.ri :

_1) ALLOCCO SALVATORE, nato a Napoli (NA) il 13.07.1951 e residente a Procida in Via Garibaldi n° 39, Codice Fiscale: LLC SVT 51L13 F839L, coniugato con figli;

_2) ALLOCCO ANNA MARIA, nata a Napoli il 07.06.1953 e residente in Procida (NA) alla via V. Emanuele n° 156, Codice Fiscale: LLC NMR 53H47 F839O, nubile;

_3) ALLOCCO AURELIO, nato a Napoli (NA) il 09.02.1956 e residente in Procida (NA) alla Via V. Emanuele n° 156, Codice Fiscale: LLC RLA 56B09 F839Z, celibe.

In data 11 dicembre 2019, presso lo studio del notaio Dott. Maurizio Marinelli di Napoli, il Sig. Allocco Salvatore provvedeva alla pubblicazione il Testamento Olografo della Sig. Calise Carmela con *"Verbale di deposito e pubblicazione di Testamento Olografo"*, Repertorio n. 18514, Raccolta n. 8385, registrato presso l'Ufficio dell'Agenda delle Entrate Direzione Provinciale 1 di Napoli – Ufficio Territoriale Napoli APSRI il 17.12.2019 al n. 22567 1T .

In data 18 dicembre 2019 la Sig.ra Allocco Anna Maria presentava la Dichiarazione di Successione Testamentaria (integrativa Della Prima Dichiarazione n. 449 -Vol. 9990, avente ad oggetto soltanto un conto corrente) di Calise Carmela, presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli- Ufficio Territoriale di Ischia , assunta al Prot.n. 202371 – Numero 100, Volume 9990.

Secondo il Verbale di pubblicazione del Testamento olografo della Signora Calise Carmela, al Sig. Allocco Aurelio, come sopra generalizzato, viene attribuita la piena proprietà dell'Appartamento sito in Procida alla Via Vittorio Emanuele n° 156, al primo piano (del Fabbricato contraddistinto in Catasto con la Particella 10 di Foglio 7) , nonché la proprietà di 1/3 dell'Appartamento sito in Procida (NA) alla Via G. Garibaldi n° 39, al piano terra (del fabbricato contraddistinto in Catasto con la Particella 194 del Foglio 12) .

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)
C.F. GZZPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/1302000.



La successiva Dichiarazione di Successione Testamentaria in morte della Sig.ra Calise Carmela, relativamente agli immobili attribuiti al figlio Allocco Aurelio, riportava i seguenti dati:

1. Progressivo 003:

**Comune di Procida (NA), Catasto fabbricati, Foglio 7, Numero 10, Subalterno 5,
Ubicazione Via Vittorio Emanuele 156 P1, Categoria A/7, Classe 5, Vani 7, Rendita €. 1.409,93
Quota di possesso 100/100, Diritto Pieno Proprietà, Valore €. 162.846,92.
Osservazioni: NB. Come da Testamento assegnato in esclusiva proprietà di Allocco Aurelio.**

2. Progressivo 006:

**Comune di Procida (NA), Catasto fabbricati, Foglio 12, Numero 194, Subalterno 3,
Ubicazione Via Garibaldi P.T., Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita €. 1.748,86
Quota di possesso 100/100, Diritto Pieno Proprietà, Valore €. 94.356,36.
Osservazioni: { nessuna osservazione in quanto il bene è attribuito per Testamento della De Cuius ai tutti e tre i figli, e pertanto ciascuno per la quota indivisa di 1/3 }**

Relativamente al primo immobile (**Progressiva 003**) bisogna rilevare che i dati catastali riportati nella Dichiarazione di Successione di Calise Carmela facevano riferimento ai dati di una Variazione Catastale presentata alcuni mesi prima della Successione, che però erroneamente inseriva nella stessa scheda e planimetria catastale dell'immobile anche una porzione dei locali seminterrati del fabbricato, locali che però venivano attribuiti nel Testamento della Sig. Calise Carmela, per intero alla figlia Allocco Anna Maria.

Al fine di rettificare questa incongruenza, il sottoscritto su commissione dei germani Allocco Aurelio ed Allocco Anna Maria, nell'anno 2021, provvedeva a presentare una Variazione Catastale per separare la porzione di locali seminterrati dall'abitazione al primo piano del fabbricato, con l'attribuzione di due nuovi subalterni catastali alle due unità derivate e nuovi dati erendite catastali.

Pertanto gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono attualmente individuati come di seguito:

_1) Appartamento al Primo Piano di un fabbricato sito in Procida alla Via Vittorio Emanuele n° 156, in Catasto Fabbricati individuato con **Particella 10 sub 9 del Foglio 7, Cat. A/7, Classe 5, Vani 8, Rendita €. 1.611,35, P.1;**

_2) Appartamento al Piano Terra (rialzato) di un fabbricato sito in Procida alla Via Garibaldi n° 13, in Catasto Fabbricati individuato dalla **Particella 194 sub 3 del Foglio 12, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita €. 748,86, P.T..**



C) METODOLOGIA ADOTTATA PER LA STIMA IMMOBILIARE

Il calcolo del più probabile Valore di mercato di un'immobile si basa sulla determinazione di due elementi fondamentali :

- La Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ;
- Il Valore Unitario (Euro/mq) per la tipologia dell'immobile da stimare ;

e sulla individuazione di alcuni Coefficienti Correttivi che, tenendo conto delle specifiche caratteristiche principali dell'immobile da stimare, ne correggono appunto in positivo od in negativo il Valore dello stesso rispetto a quello dell'immobile stesso in condizioni di "normalità" :

- C1) Coefficiente di Ubicazione, panoramicità, collegamenti e servizi .
- C2) Coefficiente di Funzionalità, dimensioni e potenzialità di trasformazione .
- C3) Coefficiente per Stato di Manutenzione e conservazione .

La Superficie commerciale di un immobile ad uso abitativo si ricava sommando le varie superfici componenti l'immobile , secondo le seguenti regole

Superfici coperte

- 100% delle superficie calpestabile (utile interna)
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)
- dal 25% al 70% delle cantine e vani accessori non comunicanti .

Superfici scoperte

- dal 10% al 20% dei balconi e terrazzi scoperti
- 30% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- dal 10% al 20% dei giardini di appartamento.

Relativamente al "Valore Unitario", si assumeranno i valori medi attualmente operanti nel mercato immobiliare del Comune di Procida per tipologia edilizia e per tipo di terreno. I Prezzi unitari così individuati non tengono però conto delle condizioni e caratteristiche specifiche di un'immobile nelle particolarità, e pertanto bisogna individuare quei Coefficienti Correttivi che tengono conto appunto delle specifiche cratteristiche degli stessi. I Coefficienti Correttivi che individuano le caratteristiche e le condizioni specifiche degli immobili possono essere tanti perché tante possono essere le condizioni particolari di un'immobile oggetto di compravendita. Per gli immobili oggetto della presente stima si sono considerati soltanto quei Coefficienti correttivi che regolano le caratteristiche specifiche che distinguono il nostro immobile dalle cosiddette condizioni di "normalità".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)
C.F. CZPPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 061/8967733 – 339/1302000.

4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D) DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI ATTRIBUITI PER TESTAMENTO

AL SIG. ALLOCCO AURELIO .

1) Appartamento al Primo Piano di un fabbricato sito in Procida alla Via Vittorio Emanuele n° 156, in Catasto Fabbricati individuato con Particella 10 sub 9 del Foglio 7, Cat. A/7, Classe 5, Vani 8, Rendita € 1.611,35, P.1;

Il primo immobile di questa relazione è un'ampio appartamento ubicato al primo piano del fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, con accesso dal civico n° 156 di Via Vittorio Emanuele in Procida (NA) . L'immobile prospetta anche sulla Piazza della Repubblica ed è pertanto situato in zona centrale dell'isola di Procida, zona a destinazione residenziale con numerosi esercizi commerciali e servizi. L'abitazione al primo piano del fabbricato in oggetto è accessibile dalla corte comune e poi dal vano scale che prosegue fino al lastrico di copertura. L'unità si compone di un ingresso, un disimpegno cinque camere, una cucine , un vano w.c. un piccolissimo ripostiglio, una loggia coperta con balcone in prosecuzione sul lato ovest ed un terrazzino sul lato est.

Il tutto per una Superficie utile interna di 138,00 mq, una Superficie lorda (chiusa e coperta) di 179,00 mq, ed una Superficie balconi e terrazzino di 34,00 mq .

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione ma necessiterebbe di interventi di manutenzione e di adeguamento dei vani cucina e w.c. e degli impianti .

Calcolo della Superficie Commerciale :

L'abitazione in oggetto ha una Superficie Lorda (comprensiva dei muri perimetrali) di 179,00 mq e una Superficie balconi e terrazzini di 34 mq. Pertanto e per le regore riportate, la Superficie commerciale dell'immobile in oggetto è ricavata dal seguente calcolo:

$$\text{Superficie Commerciale} = 179,00 \text{ mq} + (34,00 \times 0,20) = 179,00 \text{ mq} + 6,80 \text{ mq} = \mathbf{185,80 \text{ mq}}$$

Determinazione del Valore unitario.

La determinazione del Valore Unitario (prezzo/mq) è stata effettuata applicando i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al 2° semestre 2021 (**ultima pubblicazione OMI in Immagine n.1**), relativi alla tipologia edilizia dell'immobile in oggetto.

Pertanto per l'immobile oggetto della presente stima, si assume un Prezzo Unitario di poco inferiore anche al Prezzo Unitario massimo riportato nella Immagine 1- **O.M.I.** in quanto l'immobile è ubicato nella zona più centrale e servita del Comune di Procida, è di dimensioni medio-grandi con ottime potenzialità di utilizzo ed anche di trasformazione ed infine si presenta in condizioni di conservazione discrete benchè necessita di interventi di adeguamento.

A tal fine si può assumere un **Valore Unitario = 3.300 €/mq.**

Calcolo del più probabile Valore di mercato dell'immobile :

Avendo definito tutti gli elementi che caratterizzano l'immobile oggetto di stima , possiamo procedere al calcolo del più probabile Valore di mercato :

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup.Comm.} \times \text{Val.Unit.} = 185,80 \text{ mq} \times 3.300 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 620.000,00}$$

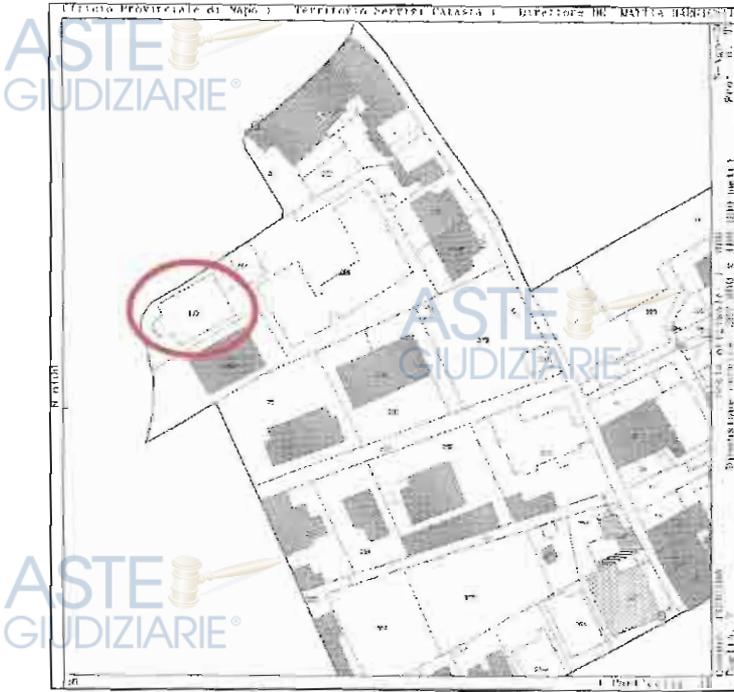
Il Valore di mercato così calcolato è adeguato alla consistenza, ubicazione e stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ed in linea con l'attuale andamento del mercato immobiliare relativo alla zona di ubicazione. Pertanto il sottoscritto ritiene a che tale Valore è il Valore di mercato che più probabilmente si raggiungerebbe in una contrattazione di compravendita .

Immagine 1 : O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato				
<i>Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia: NAPOLI Comune: PROCIDA</i>				
<i>Fascia/zona: Centrale/SANTISSIMA ANNUNZIATA, VIA LIBERTA'- VIA CHIAIA - Codice di zona: B3- Microzona catastale n.: 0-</i>				
<i>Tipologia prevalente: Abitazioni civili- Destinazione: Residenziale</i>				
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE (€/mq)		SUPERFICIE
		MIN.	MAX	
Abitazioni di tipo civile	Normale	2.350	3.600	L

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)
C.F. CZPPQL58B10H072Y – P.IVA. 06650060639 - Tel. 061/8967733 – 339/1302000.



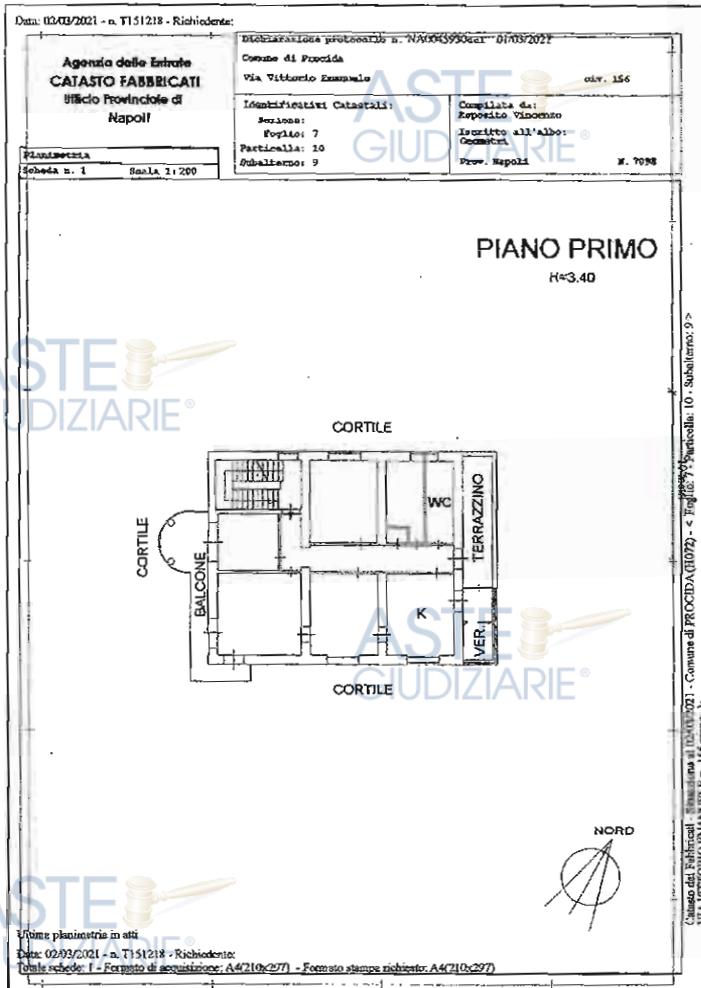
Documentazione dell'immobile.



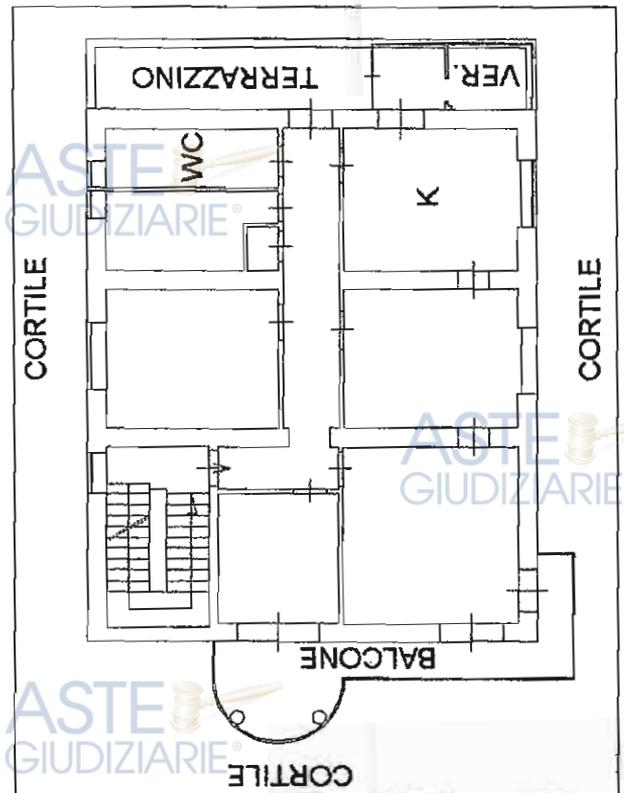
Mappa catastale Procida Foglio 7 – P.Ila 10



Foto aerea con individuazione immobile.



Planimetria Catastale P.Ila 10 sub 9 del Fg. 7– Procida



Ingrandimento Planimetria Catastale

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)
C.F. CZZPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/1302000.

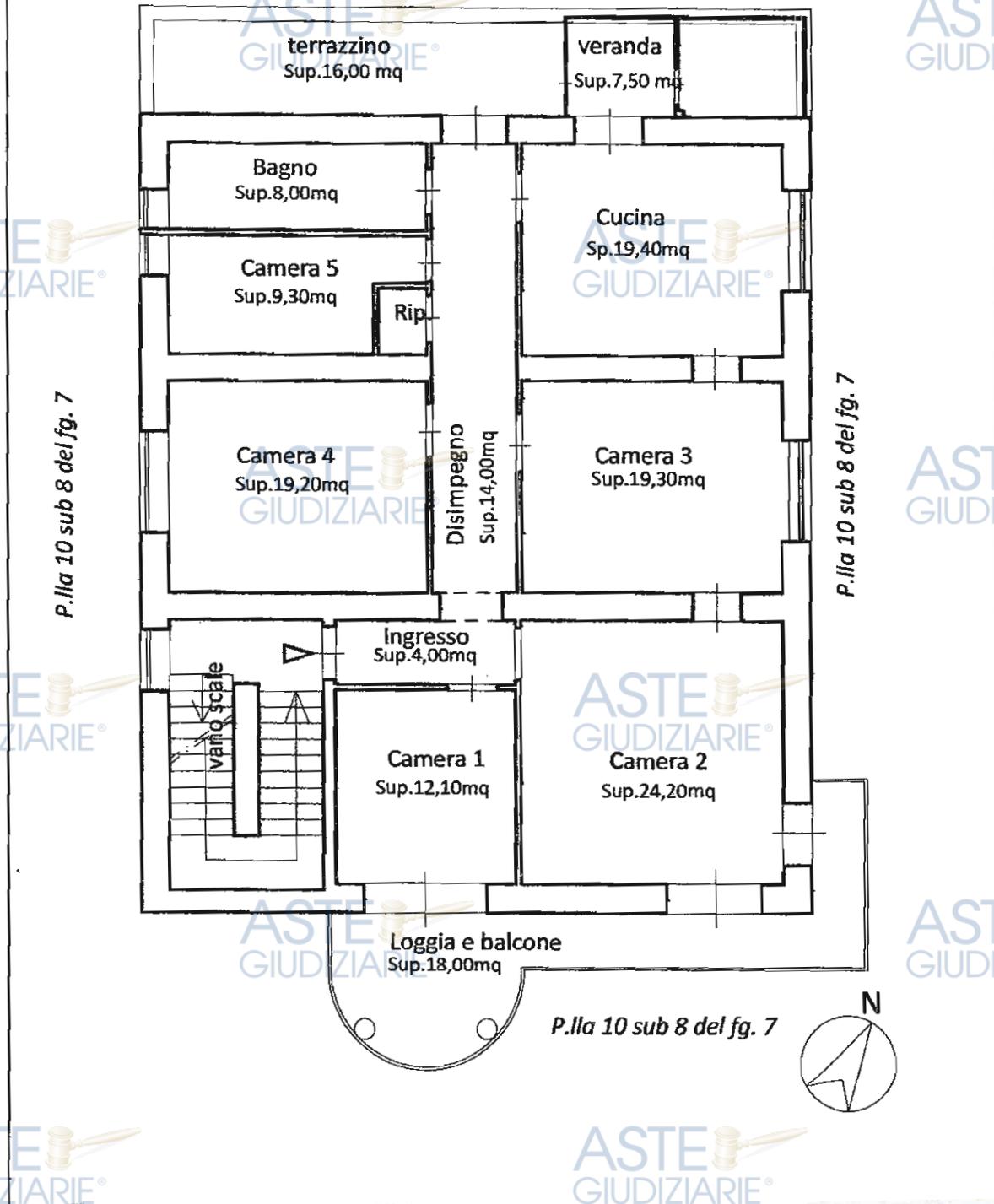


PLANIMETRIA DI RILIEVO - scala 1:100

Abitazione in Via Vittorio Emanuele n° 156 - PROCIDA (NA)

Catasto Fabbricati : Particella 10 sub 9 del Foglio 7, Cat. A/7, Classe 5, Vani 8, Rendita €. 1.611,35, P.1.

PIANO PRIMO h = 3,40 m



Ing. Pasquale Cozzella - Via Belvedere 14 - 80079 Procida (NA)

C.F. CZPPQL58B10H072Y - P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 - 339/1302000





Accesso e prospetto su Via V. Emanuele n° 156



Lati ovest e sud del fabbricato



Lato nord del fabbricato su Piazza della Repubblica

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)

C.F. CZPPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/1302000.



_2) Appartamento al Piano Terra (rialzato) di un fabbricato sito in Procida alla Via Garibaldi n° 13, in Catasto Fabbricati individuato dalla **Particella 194 sub 3 del Foglio 12, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita € 748,86, P.T..**

Il secondo immobile di questa relazione è un'appartamento ubicato al piano terra (rialzato) del fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, con accesso dal civico n° 13 di Via Giuseppe Garibaldi in Procida (NA) . L'immobile è pertanto situato in zona non centrale dell'isola di Procida, ma a destinazione residenziale e turistica per la vicinanza alle spiagge della località "Chiaiolella" con numerosi esercizi commerciali e servizi. L'abitazione al primo piano del fabbricato in oggetto è accessibile da un vialetto privato e poi dal vano scale del fabbricato che contiene altre due unità abitative ed un locale deposito al piano seminterrato.

L'appartamento in oggetto si compone di un ingresso-disimpegno, tre camere, una cucina , un vano w.c. un piccolo ripostiglio, e due balconi .

Il tutto per una Superficie utile interna di 65,70 mq, una Superficie lorda (chiusa e coperta) di 80,00 mq, ed una Superficie balconi e terrazzino di 9,00 mq .

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione ma necessiterebbe di interventi di manutenzione e di rinnovo visto che gran parte delle finiture risalgono all'epoca di costruzione risalente agli anni '60.

Calcolo della Superficie Commerciale :

L'abitazione in oggetto ha una Superficie Lorda (comprensiva dei muri perimetrali) di 80,00 mq e una Superficie balconi di 9,00 mq. Pertanto e per le regole riportate, la Superficie commerciale dell'immobile in oggetto è ricavata dal seguente calcolo :

$$\text{Superficie Commerciale} = 80,00 \text{ mq} + (9,00 \times 0,20) = 80,00 \text{ mq} + 1,80 \text{ mq} = \mathbf{81,80 \text{ mq}}$$

_Determinazione del Valore unitario.

La determinazione del Valore Unitario (prezzo/mq) è stata effettuata applicando i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al 2° semestre 2021 (**ultima pubblicazione OMI in Immagine n.1**), relativi alla tipologia edilizia dell'immobile in oggetto.

Pertanto per l'immobile oggetto della presente stima, si ritiene di poter assumere un Prezzo Unitario anche leggermente superiore al Prezzo Unitario massimo riportato nella Immagine 1- **O.M.I.** in quanto l'immobile è di medie dimensioni, ubicato nella zona più turistica del Comune di Procida dove è più alta la richiesta di immobili da acquistare come seconda casa o casa vacanze.

A tal fine si può assumere un **Valore Unitario = 3.700 €/mq.**

• Calcolo del più probabile Valore di mercato dell'immobile :

Avendo definito tutti gli elementi che caratterizzano l'immobile oggetto di stima , possiamo procedere al calcolo del più probabile Valore di mercato :

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup.Comm.} \times \text{Val.Unit.} = 81,80 \text{ mq} \times 3.900 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 320.000,00 .}$$

Il Valore di mercato così calcolato è adeguato alla consistenza, ubicazione e stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ed in linea con l'attuale andamento del mercato immobiliare relativo alla zona di ubicazione. Pertanto il sottoscritto ritiene a che tale Valore è il Valore di mercato che più probabilmente si raggiungerebbe in una contrattazione di compravendita .

Immagine 2 : O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia: NAPOLI Comune: PROCIDA

Fascia/zona: Periferica/CHIAIOLELLA - PUNTA SOLCHIARO Codice di zona: D4 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili- Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE (€/mq)		SUPERFICIE
		MIN.	MAX	
Abitazioni di tipo civile	Normale	2.300	3.500	L

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)

C.F. CZPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/130200

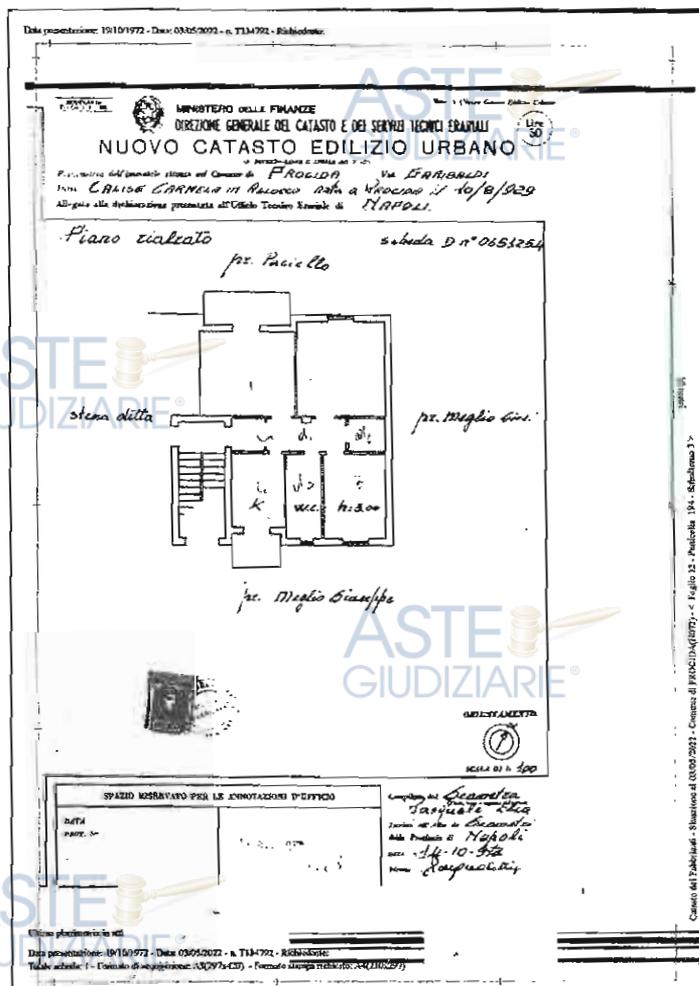
Documentazione dell'immobile.



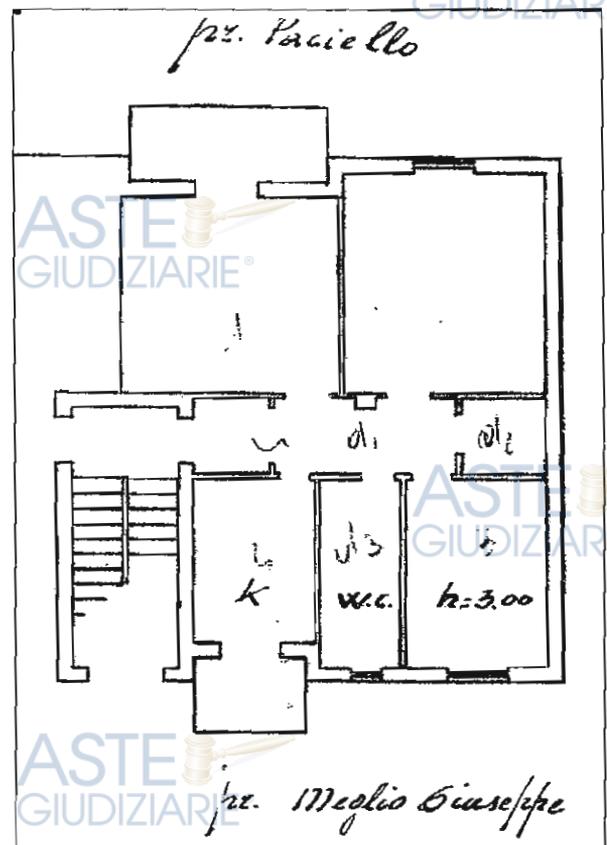
Stalcio di Mappa Catastale del Fig. 12 – Particella 194



Foto aerea con ubicazione dell'immobile



Planimetria Catastale della P.Illa 194 sub 3 del Fig. 12



Ingrandimento Planimetria Catastale

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)

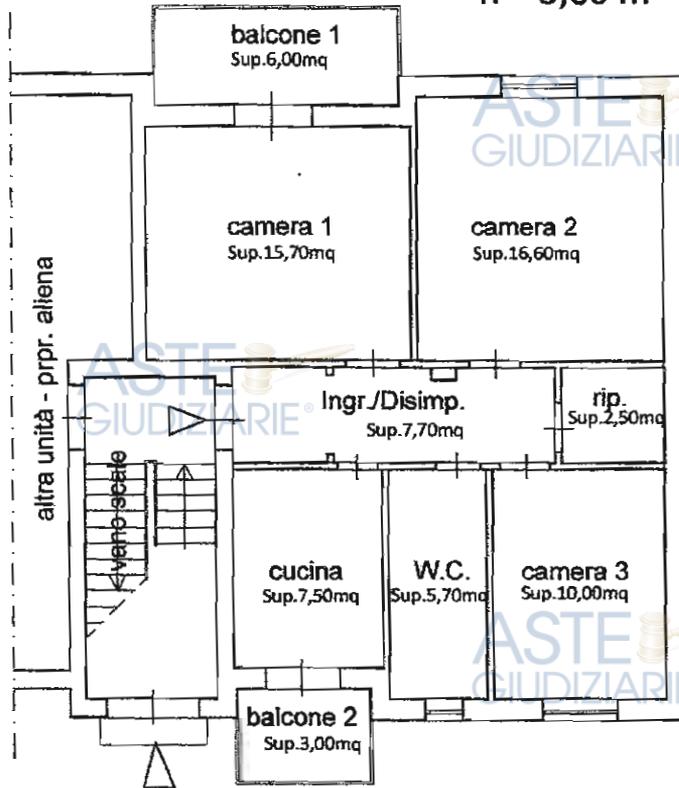
C.F. CZPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/1302000.



PLANIMETRIA DI RILIEVO - scala 1: 100

Abitazione in Via G. Garibaldi n° 39 - PROCIDA (NA)
Catasto Fabbricati : Foglio 12- Particella 194 sub 3- Cat. A/3-
Cl. 2- Vani 5- Rendita €. 748,86 - Piano Terra

PIANO TERRA
h = 3,00 m



Ing. Pasquale Cozzella - Via Belvedere 14- 80079 Procida (NA)
C.F. CZZPQL56B10H072Y - P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 - 339/1302000.





Foto del fabbricato con accesso dal vialetto privato



Vista lato nord



Vista lato sud

Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)
C.F. CZPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/1302000.





Fiducioso di aver ottemperato all'incarico ricevuto, si rassegna la presente relazione di stima immobiliare .

Procida 05 Maggio 2022



Il tecnico incaricato
Ing. Pasquale Cozzella



Ing. Pasquale Cozzella – Via Belvedere 14– 80079 Procida (NA)
C.F. CZQPQL58B10H072Y – P.IVA. 06850080639 - Tel. 081/8967733 – 339/1302000.

