

in Sorrento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia tecnica Estimativa

Perizia di stima per un box auto
sito in Sorrento alla Via Corso Italia
n. 226

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relazione

- Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELAB.U

ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE: Via Corso Italia n. 226

RICHIEDENTI: Globeco S.p.A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO - GEOM.
STEVEN SCARPATO



STUDIO TECNICO - VIA PARSANO N.18 80067 SORRENTO (NA) TEL.0818784552

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

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: IMMOBILE AD USO BOX AUTO SITO IN SORRENTO ALLA VIA
CORSO ITALIA N. 226

PROPRIETA': ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Antonello Gentile, in qualità di amministratore liquidatore della società "ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", proprietaria dell'unità in oggetto, di procedere alla stima del box auto sito nel comune di Sorrento, il sottoscritto geom. Steven SCARPATO, tecnico regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Napoli all'albo n.4944, relaziona quanto segue.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom Steven Scarpato, ad espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi e le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale, ha redatto, congiuntamente alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici allegati, la presente perizia articolandola come segue.

INDICE

<u>1. OGGETTO DELLA STIMA</u>	Pag. 2
<u>2. DESCRIZIONE DEL SITO D'IMPIANTO</u>	Pag. 2
<u>3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	Pag. 3
3.1. <i>Inquadramento urbanistico</i>	Pag. 3
3.2. <i>Dati catastali</i>	Pag. 4
3.3. <i>Legittimità Urbanistica</i>	Pag. 4
3.4. <i>Descrizione e quantificazione della consistenza immobiliare</i>	Pag. 4
<u>4. PROCESSO DI VALUTAZIONE</u>	Pag. 4
4.1 <i>Criterio e metodologia estimativa</i>	Pag. 4
4.2 <i>Determinazione del valore teorico a mq (V/mq)</i>	Pag. 7
4.3 <i>Determinazione dei coefficienti correttivi</i>	Pag. 7
4.4 <i>Determinazione della Superficie Ponderata</i>	Pag. 7
4.5 <i>Determinazione del Valore di Mercato (VM)</i>	Pag. 7
<u>5. CONCLUSIONI</u>	Pag. 8
<u>6. ALLEGATI</u> da	Pag. 9
6.1 <i>Rappresentazione fotografica della consistenza immobiliare;</i>	
6.2 <i>Quotazione immobiliare OMI;</i>	
6.3 <i>Localizzazione urbanistica dell'edificio;</i>	
6.4 <i>Rappresentazione grafica della consistenza immobiliare;</i>	
6.5 <i>Individuazione catastale degli immobili (estratto di mappa, visura e planimetria);</i>	

1. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente stima è:

- *l'immobile ad uso box auto-autorimessa*, sito nel Comune di Sorrento alla Via Corso Italia n.226, meglio individuato al N.C.E.U. al Foglio n. 2 - Particella n. 417 sub. 2, pervenuto alla "ITALMARE S.P.A.", a seguito di istrumento (Atto Pubblico) del 21/09/2015 Rep. 8393 a rogito del Notaio Dott. Cavalaglio con studio in Roma.

2. DESCRIZIONE DEL SITO DI IMPIANTO

L'immobile in esame è situato nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Sorrento in adiacenza al Corso principale e precisamente nell'area edificata compresa tra Corso Italia e Viale Nizza, intorno alla quale sono localizzati, principalmente, insediamenti commerciali, residenziali e strutture alberghiere.

L'immobile, ubicato al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni realizzato negli anni 60', è caratterizzato da una struttura in cemento armato e pilastri, con pianta rettangolare.

Il fabbricato è costituito da un piano terra, adibito a box auto e nel quale è situato l'androne del condominio, e da quattro piani fuori terra destinati ad abitazione.

Lo stesso, presenta una corte esterna, in comune con il fabbricato antistante, adibita ad area di sosta per le auto e le moto, dalla quale si accede anche al box in questione.

La zona, inoltre, è regolarmente asservita dall'impianto idrico e fognario comunale, è dotata di pubblica illuminazione ed è servita dalla raccolta giornaliera e differenziata dei rifiuti.

La zona di ubicazione, infine, essendo centralissima, è ben collegata alla rete viaria, alla Stazione della Circumvesuviana, alla fermata degli autobus di linea, agli esercizi commerciali ed ai principali servizi localizzati nel centro urbano cittadino, i quali, risultano, tutti, facilmente raggiungibili sia in auto che a piedi.

3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Inquadramento urbanistico

Per ciò che concerne, l'aspetto urbanistico, esso ricade:

- in zona **"B"** - **"Urbanizzazione Recente"** del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Sorrento
- in zona **"6"** - **"Urbanizzazione Saturata"** del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana L.R. 35/87.

3.2 Dati Catastali

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima è individuata al Nuovo Catasto

Edilizio Urbano del Comune di Sorrento al Foglio n. 2 Particella n. 417 sub. 2, censita con categoria "C/6" di classe 8° della consistenza di mq. 68 ed una rendita di euro 561,91.

3.3 Legittimità urbanistica

In merito alla legittimità urbanistica si specifica che l'immobile, così come dichiarato nell'Atto di provenienza, è stato realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967.

3.4 Descrizione e quantificazione della consistenza immobiliare

Il box auto oggetto della presente stima, temporaneamente ed impropriamente utilizzato come deposito, è situato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione con ingresso principale dal civico 226 di Via Corso Italia.

All'immobile, si accede tramite una corte esterna adibita ad area di sosta di auto e moto sulla quale si affacciano l'androne del condominio e gli altri box auto presenti al piano terra.

L'autorimessa presenta una superficie utile di circa mq. 68, con altezza pari a circa mt. 3,60 e si sviluppa su pianta regolare, rettangolare, con pilastro centrale.

All'interno, il box è dotato di due ampi lumi ingredienti che rendono l'ambiente asciutto e areato e di una porta di servizio che immette in una corte postica al fabbricato.

Allo stesso tempo, l'ubicazione a piano terra, e la posizione interna del box auto, rispetto alla corte di pertinenza del condominio, lo rende poco funzionale a causa della continua presenza di auto e moto che rende poco agevole il suo accesso.

Lo stato di conservazione dell'immobile, è da considerarsi normale e, pertanto, non necessita di particolari interventi di manutenzione infatti;

- Il pavimento attualmente al grezzo, è asciutto e non presenta problematiche di umidità grazie alla presenza delle due aperture finestrate;
- le pareti e soffitti non presentano crepe visibili o cedimenti strutturali;
- gli infissi delle pareti finestrate sono in legno e presentano, all'esterno, delle protezioni in ferro antintrusione;
- il vano di accesso è protetto da una saracinesca in metallo manuale;

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore

che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare, per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Nel nostro caso, considerando le caratteristiche e la tipologia dell'unità oggetto di stima, lo scopo della valutazione, nonché la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto o sintetico (attraverso la comparazione di elementi univoci).

Indipendentemente dal criterio di stima prescelto, va in ogni caso sottolineato che, i criteri di stima di fabbricati, terreni e appartamenti, pur essendo molteplici, nella diversità di risoluzione, presentano premesse comuni.

Esse riguardano le caratteristiche tecniche ed economiche del cespite e cognizioni riguardanti l'andamento del mercato immobiliare della zona.

Entrando maggiormente nel merito, tali indagini preliminari riguardano l'accertamento del diritto di proprietà e delle servitù su di esso gravanti, dei dati catastali, dei debiti ipotecari, dell'esenzione temporanea di imposte ecc.

Le indagini, inoltre, riflettono l'esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore dell'immobile.

Sono condizioni intrinseche:

- *l'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e la luminosità;*
- *le caratteristiche dei pavimenti, pareti, soffitti, porte, finestre etc;*
- *l'ampiezza e il grado di rifinitura dei locali adibiti a servizi;*
- *le caratteristiche costruttive dei muri maestri e divisori, ecc;*
- *lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato e dei singoli ambienti.*

- lo stato di efficienza dell'impianto elettrico;

Sono condizioni estrinseche, cioè riguardanti la zona in cui si trova il fabbricato:

- la destinazione prevalente dei fabbricati del luogo, i quali conferiscono una particolare caratteristica alla zona: residenziale, commerciale, industriale ecc.
- la presenza nella zona di mercati, centri affari, uffici, ecc. e l'efficienza dei mezzi di collegamento con essi.
- la salubrità della zona, lo stato di manutenzione e pulizia stradale, il ceto medio della popolazione locale ecc.

I dati così raccolti in base alle analisi prima descritte, verranno utilizzati in maniera differente a seconda del criterio di valutazione adottato.

In questo contesto si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetica comparativa in base al valore di mercato, adottando come parametro di riferimento la superficie, ovvero lo stesso che nella zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di stima, eventualmente decurtato dei costi necessari per riportare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà, (non previsti nel caso specifico).

La definizione del **VALORE REALE DI MERCATO (VRM)**, che costituisce la variabile iniziale da noi ricercata, avviene secondo la seguente formula:

$$VRM = ((V/mq) \times (K) \times mq)$$

dove:

(V/mq) è il VALORE TEORICO DELL'IMMOBILE a mq ricavato dalla media dei prezzi di recenti compravendite di beni analoghi a quelli da stimare:

(K) è il COEFFICIENTE DI MERITO, determinato per il cespite in questione, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare,

(mq) rappresenta la superficie utile dell'immobile, determinata secondo le disposizioni degli art. 2 e 3 del D.M. del 10 maggio 1977 eventualmente ponderata con coefficienti abitualmente utilizzati in ambito peritale .

4.2 Determinazione del Valore Teorico a mq (V/mq)

Lo sviluppo turistico dell'intero comprensorio della penisola sorrentina ha determinato negli ultimi decenni, un'evoluzione nel settore immobiliare locale con una conseguente e crescente rivalutazione sul mercato, anche se negli ultimi anni, a seguito della crisi economica globale che stiamo attraversando e soprattutto in questo ultimo anno dovuta alla pandemia legata al COVID-19, anche il mercato immobiliare locale ne ha risentito con un considerevole abbassamento dei valori.

Al fine di procedere alla valutazione degli immobili in oggetto, si è operato ad una approfondita ricerca di mercato avente per oggetto sia le recenti compravendite di immobili simili, quali garage, autorimesse e box auto, avvenute nel comune di Sorrento, sia i valori di mercato pubblicati **dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliari pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate)**. Dalla comparazione di tali valori (il più recente è riferito al I semestre 2020), è emerso che il valore di mercato mediamente, per un box di medie dimensioni, (superficie di circa mq 15 - mq 17), oscilla tra un valore minimo di **€ 1.950/mq** ed un valore massimo di **€ 2.950/mq**, pertanto, ai fini della presente stima, considerate le caratteristiche del sito, le caratteristiche dell'immobile così come sopra esposte, tenuto presente inoltre che in linea di principio all'aumentare della superficie dei box corrisponde una diminuzione del prezzo unitario, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari ad **€ 2.200,00/mq.**

Pertanto :

V/mq = € 2.200,00

riferito a box auto **in normale stato di conservazione**

4.3 Determinazione dei coefficienti correttivi

Il sottoscritto ritiene opportuno assegnare al valore di mercato, un coefficiente correttivo migliorativo pari a 1,05 in considerazione della posizione fuori terra dell'immobile, nonostante tale circostanza, procuri nel caso specifico, non poche difficoltà di manovra per accedere allo stesso.

- *coefficiente di merito **K=1.05**, in funzione dell'ubicazione a piano terra*

4.4 Determinazione della superficie ponderata (MQ)

La superficie dell'unità immobiliare viene considerata nella sua interezza senza alcun coefficiente di ponderazione.

4.5 Determinazione del Valore di Mercato (VM)

Per procedere alla stima del valore reale di mercato dei beni immobili in esame si procede attraverso lo sviluppo della seguente formula:

$$VM = V/mq \times K \times Superficie Immobile$$

Dove:

- Valore di mercato (box auto) € 2.200/mq
 - Coefficiente di merito K 1.05
 - Superficie dell'immobile mq. 68,00
- VM = € 2.200/mq x 1.05 x mq. 68,00 = € 157.080,00**

5. CONCLUSIONI

Si riporta, nello schema che segue, il riepilogo dei valori stimati per l'unità immobiliare di proprietà della società "ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Il valore di stima complessivo è pari ad **€. 157.080,00** dico euro centocinquantasettemilazerottanta/00).

Descrizione	Superficie (mq)	V (€/mq)	Coefficiente di merito K	Valore Mercato
Box Auto/ Autorimessa	68,00	2,200	1.05	€ 157.080,00

Tanto dovevo all'espletamento dell'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla presente perizia.

Sorrento, lì 08/01/2021

Geom. Steven Scarpato





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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SORRENTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO (ESCLUSO ZONA PREGIATA) - PORTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	3500	5400	L	8,2	12,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2450	3700	L	5,7	8,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4000	6100	L	9,3	14,2	L
Box	NORMALE	1950	2950	L	6,8	10,3	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

PIANO URBANISTICO TERRITORIALE AREA SORRENTINO-AMALFITANA

ART. 17- Zone territoriali prescrittive per la formazione dei Piani regolatori generali.

L'area oggetto del Piano urbanistico territoriale di cui al precedente articolo 2 è suddivisa in sedici tipi di "zone territoriali" che sono prescrittive per la formazione dei Piani regolatori generali, secondo i contenuti del presente articolo.

Le "zone territoriali" n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani regolatori generali; le "zone territoriali" 1b, 4, 5 e 7 dovranno essere articolate in zone di Piano regolatore, con normativa, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo;

la "zona territoriale 2" può essere direttamente recepita nel Piano regolatore generale o articolata, secondo quanto successivamente precisato nel presente articolo.

Per ciascuna "zona territoriale", in particolare, si prescrive quanto segue:

Zona territoriale 6

Urbanizzazioni sature

Comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali.

Essa va trasferita nel Piano regolatore generale come zona "B". La normativa del Piano regolatore generale deve essere identica a quella della zona "B", derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 4.

AREE POLIFUNZIONALI INTEGRATE

ART. 16 - Zona B - Urbanizzazione recente

1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree di recente urbanizzazione ed in gran parte edificate del centro e degli altri nuclei urbani, già dotate di infrastrutture primarie, prevalentemente per funzioni residenziali o turistico-ricettive, realizzate tra il 1940 ed oggi.

2. Corrispondenza con le zone territoriali del PUT:

La zona B comprende aree della zona 4 e le aree della zona 6.

3. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione dell'edilizia esistente, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità ed alla integrazione con attrezzature e parcheggi di pertinenza.

4. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso compatibili con l'organizzazione urbana:

- residenza (abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive) ed attività ad essa connesse quali servizi collettivi, studi professionali, associazioni culturali e sociali;
- attività scientifiche, culturali, per l'istruzione e la formazione; attività artigianali e commerciali al minuto;
- attività per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
- attività turistico-ricettive, solo se già esistenti;
- attività terziarie e direzionali, che non comportino notevole accesso di pubblico;
- attrezzature pubbliche comunali e di interesse generale.

Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- ogni attività artigianale, anche di servizio, che comporti l'uso di sostanze nocive o l'impiego di macchinari rumorosi, quali officine (per la lavorazione dei metalli, la riparazione di veicoli e macchine utensili, la verniciatura, ...), lavanderie,;
- le attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, non a carattere artigianale;
- le attività di tempo libero e svago che comportino notevole accesso di utenti e rumorosità;
- impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione installati da società fornitrici dei servizi;
- depositi a cielo aperto di materiali, sostanze volatili, rifiuti, derivati da rottamazione.

5. Prescrizioni attuative:

- a) per l'edilizia esistente sono consentiti interventi dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, di cui alle lettere b, c e d dell'art. 3, comma I, del DPR 380/2001 ed agli artt. 6, 7, 8 e 9 del Ruc. In caso di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria esistente, l'altezza massima non potrà superare i 14,00 m o quella preesistente se maggiore. In ogni caso, gli interventi non possono comportare l'aumento di superfici utili da destinare a residenze ordinarie stabili o alla ricettività turistico-ricettiva (aumento dei posti letto).

b) le aree non edificate cortilive, sterrate o prive di vegetazione possono essere utilizzate come spazi pertinenziali, ivi compreso parcheggi a raso secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 21;

c) è fatto obbligo conservare le aree agricole, gli impianti frutticoli (agrumeti e vigneti, soprattutto), gli oliveti ed i giardini ornamentali esistenti e curarne la loro manutenzione e valorizzazione.

6. *Modalità d'attuazione:*

Interventi diretti sulla tesi dei titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001.

7. *Attrezzature pubbliche:*

Sono già soddisfatte nelle aree specificamente individuate nella tavola P3.

8. *Conformità all'art 2 del D.L 02 aprile 1968, n. 1444: Zona B*

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2021

Data: 08/01/2021 - Ora: 10.28.16 Segue

Visura n.: T84067 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SORRENTO (Codice: I862)	
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI	
	Foglio: 2 Particella: 417 Sub.: 2	

INTESTATO

1	ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in PIANO DI SORRENTO	07465970635*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		2	417	2			C/6	8	68 m²	Totale: 74 m²	Euro 561,91
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo		CORSO ITALIA n. 226 piano: T;									
Notifica		-			Partita			2050		Mod.58	

Appalti Terreni Correlati
Codice Comune I862 - Sezione - Foglio 2 - Particella 417

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N. N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		2	417	2			C/6	8	68 m²		Euro 561,91 L. 1.088.000
VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											
Indirizzo		, CORSO ITALIA n. 226 piano: T;									
Notifica		-	Partita			2050			Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Pubblicazione											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	Urbana	2	417	2			C/6	8	68 m²		L. 1.360.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											
Indirizzo											
, CORSO ITALIA n. 226 piano: T;											
Notifica											
-											
Mod.58											
-											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	417	2			C/6	8	68 m²		L. 979	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , CORSO ITALIA n. 226 piano: T;												
Notifica - Partita 2050 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 23/09/2020

ID N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in PIANO DI SORRENTO		07465970635		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/10/2020 Repertorio n.: 20784 Rogante: TROTTA ITALO Sede: MONTALTO UFFUGO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 27888.1/2020)					

Situazione degli intestati dal 21/09/2015

Dati Anagrafici		Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
ITALMARE S.p.A. con sede in PIANO DI SORRENTO		07465970635	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 23/09/2020
Istrumento (Atto Pubblico) del 21/09/2015 protocollo n. NA0022890 Voltura in atti dal 18/01/2016 Repertorio n.: 8393 Rogante: NOTAIO CAVALAGLIO Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 24168 del 24/09/2015 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2139./2016)			
Dati derivanti da			

Situazione degli intestati dal 04/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOBECO S.P.A. con sede in PIANO DI SORRENTO	07465970635	(1) Proprietà` per 1/1 fino al 21/09/2015
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2006 Repertorio n.: 119514 Rogante: CAPUANO NICOLA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 42456.1/2006)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2021

Situazione degli intestati dal 14/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ITALMARE S.R.L. con sede in PIANO DI SORRENTO	01301980635	(1) Proprieta` per l/1 fino al 04/11/2006
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/2003 protocollo n. 641377 Trascrizione in atti dal 15/09/2003 Repertorio n.: 111604 Rogante: CAPUANO NICOLA Sede: NAPOLI			
Registrazione: Sede: COMPRENDITA (n. 23764.1/2003)			

Situazione degli intestati dal 23/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PANE Raffaella nata a SORRENTO il 03/11/1940	PNARFL40S431862Y*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 14/07/2003
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2000 protocollo n. 00768484 in atti dal 17/12/2001 Registrazione: UR Sede: CASTELLAMMARE DI STABIA			
Volume: 591 n: 12 del 22/05/2001 SUCESSIONE TEST (n. 8635.1/2001)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CACACE Amelia nata a MASSA LUBRENSE il 08/07/1915	CCCMLA15L48F030S*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 23/11/2000
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tributi erariali: Euro 0,90

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE¹
(art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

La sottoscritta/Il sottoscritto GEOM. STEVEN SCARPATO
C.F. SCRSVN69L15L845W nata/o a VICO EQUENSE (NA)
il 15.07.1969 e residente a SORRENTO (NA)
in via VIA LUIGI DE MAIO n. 24 di cittadinanza ITALIANA

consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA

DICHIARA CHE I DATI CONTENUTI NELLA PERIZIA ALLEGATA CORRISPONDONO
AL VERO.

Luogo SORRENTO
Data 01.06.2023

IL DICHIARANTE²
GEOM. STEVEN SCARPATO



Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 s'informa che i dati e le informazioni raccolti nella presente dichiarazione verranno utilizzati unicamente per le finalità per le quali sono state acquisiti.

NOTE

¹ La dichiarazione sostitutiva di certificazione può concernere stati, qualità personali o fatti, può dichiarare fatti, stati o qualità personali contenuti in pubblici elenchi o registri.

Tale dichiarazione può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui il dichiarante abbia diretta conoscenza.

Si possono autocertificare, ad esempio, la data e il luogo di nascita, la residenza, la cittadinanza, il godimento dei diritti civili e politici, lo stato civile, lo stato di famiglia, il titolo di studio conseguito, l'appartenenza ad ordini professionali, lo stato di disoccupazione, ecc.

² La dichiarazione può essere sottoscritta in presenza del dipendente addetto esibendo un documento d'identità, oppure può essere inviata già sottoscritta a mezzo posta, fax o per via telematica unitamente a copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità o di riconoscimento del sottoscrittore.

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

VERIFICA ALL'ATTUALITÀ DEL VALORE DI MERCATO

OGGETTO: IMMOBILE AD USO BOX AUTO SITO IN SORRENTO ALLA VIA CORSO
ITALIA N. 226

PROPRIETA': ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Antonello Gentile, in qualità di amministratore liquidatore della società "ITALMARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", proprietaria dell'unità in oggetto, di procedere ad una verifica della stima effettuata nell'anno 2021 relativa al box auto sito nel comune di Sorrento, il sottoscritto geom. Steven SCARPATO, tecnico regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Napoli all'albo n.4944, relaziona quanto segue.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Steven Scarpato, nel corso dell'anno 2021 ha ricevuto l'incarico di effettuare una perizia estimativa per il bene immobiliare di seguito indicato. Nello stesso anno, il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico, ha effettuato i necessari sopralluoghi e le opportune ricerche, acquisendo tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili alla completa immagine estimale. Il bene in questione consiste in:

- *l'immobile ad uso box auto-autorimessa, sito nel Comune di Sorrento alla Via Corso Italia n.226, meglio individuato al N.C.E.U. al Foglio n. 2 - Particella n. 417 sub. 2, pervenuto alla "ITALMARE S.P.A.", a seguito di strumento (Atto Pubblico) del 21/09/2015 Rep. 8393 a rogito del Notaio Dott. Cavalaglio con studio in Roma.*

In seguito, espletate tutte le indagini del caso, il sottoscritto era giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato dell'immobile, relativo all'anno 2021, era pari a **€. 157.080,00 dico euro centocinquantasettemilazerottanta/00).**

Descrizione	Superficie (mq)	V (€/mq)	Coefficiente di merito K	Valore Mercato
Box Auto/ Autorimessa	68,00	2,200	1.05	€ 157.080,00

VERIFICA ALL' ATTUALITA' DEL VALORE DI MERCATO.

Trascorsi due anni dalla perizia effettuata, il committente ha richiesto di verificare se nel tempo intercorso, il valore di mercato all'epoca individuato fosse mutato. Considerando che la stima era stata basata sul metodo per <<comparazione>>, ed uno dei parametri presi in considerazione erano i valori di mercato pubblicati dall'OMI, (Osservatorio Mercato Immobiliari pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate), al fine di verificare tale mutazione, è stata riscontrata, l'ultima scheda pubblicata dall'Osservatorio, la quale, risale all'ultimo semestre del 2022. Dalla scheda esaminata, si riscontra che i valori di mercato non sono mutati rispetto a quelli dell'anno 2021 e pertanto, al fine di rispondere al quesito richiesto, si ritiene che il più probabile valore di mercato già determinato con precedente perizia giurata pari ad **€. 157.080,00 dico euro centocinquantasettemilazerottanta/00)** a parere dello scrivente risulta ancora attuale.

Tanto dovevo all'espletamento dell'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla presente perizia.

Sorrento, lì 01/06/2023

Geom. Steven Scarpato





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SORRENTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO (ESCLUSO ZONA PREGIATA) - PORTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	3600	5500	L	8,4	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2500	3800	L	5,8	8,9	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4200	6300	L	9,8	14,7	L
Box	NORMALE	1950	2950	L	6,8	10,3	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 dell'immobile

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

- 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

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®