

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. **Giovanni Di Maso** nato a Castellammare di Stabia il 25/06/1994, ed ivi residente alla via Gottelle n.6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Napoli al n.7572 con studio in Castellammare di Stabia via Grottelle n.6 su incarico conferitogli dai _____ il

_____ redige la presente relazione ad un appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito nel comune di Castellammare di Stabia alla strada Santa Caterina n.94 ed individuato catastalmente al foglio 11 particella 39 subalterno 30.

DESCRIZIONE URBANISTICA

- L'immobile ricade in **zona A1-CENTRO STORICO** secondo il piano regolatore generale del comune di Castellammare di Stabia edificato in epoca remota con forte ed accentuato degrado e destinazione prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per civile abitazione avente struttura portante interamente in muratura.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Strada Santa Caterina attraverso il cancello in ferro, il quale immette in una piccola corte interna. Successivamente si può raggiungere una delle scale che collega i piani in elevazione fino al piano secondo dove sono ubicati due piccoli appartamenti.

Il fabbricato è privo di ascensore

L'epoca di realizzazione risulta essere antecedente al 1958, in quanto trattasi di una zona storica della città di Castellammare di Stabia.

L'unità immobiliare è stata acquistata con atto di compravendita del 25/07/2006 per Notaio Adolfo Branca, repertorio n°105043 e raccolta n°26077, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 1 il 02/08/2006 al n° 9581 serie 1T.

L'unità immobiliare in esame consiste in un appartamento posto al piano secondo, composto da: ingresso soggiorno, tre camere, piccola cucina e bagno per una superficie interna pari a circa 82,63 mq ed un'altezza interna di 3,15 mt, a cui vanno aggiunti due piccoli balconi su Via Bonito per una superficie di circa 5,40 mq.

Catastralmente è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al foglio 11 particella 39 sub 30 categoria A/4 Classe 5.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno; le pareti risultano intonacate e tinteggiate con presenza di punti di umidità ed inizio di infiltrazione.

Per quanto gli impianti elettrici, idrico e gas, sono tutti funzionanti, ma sprovvisti di tutte le certificazioni.

Inoltre, trattandosi di abitazioni di tipo ultrapopolare realizzate in epoca remota, l'abitazione presenta uniche aperture verso l'esterno solo sulla parte che affaccia su Via Bonito (zona cucina e cameretta); mentre le altre camere interne sono sprovviste di illuminazione diretta e quindi anche di un buon riciclo di areazione.

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

La valutazione dell'immobile va effettuata tenendo conto del reale valore di mercato in base alle potenzialità che lo stesso ha in funzione delle sue caratteristiche intrinseche e la reale appetibilità rispetto ai compratori; nonché i vincoli impressi sul lotto e la destinazione d'uso che lo stesso ha in riferimento agli strumenti urbanistici vigenti.

Per attribuire il giusto valore al bene in esame si è proceduto ad una analisi in due direzioni:

-Attraverso un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà professionale e con riferimento a trattative di compravendita effettivamente concluse, nella particolare "area omogenea di mercato",

-All'analisi delle quotazioni immobiliari nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili analoghi per tipologia e localizzazione, tenendo conto delle peculiarità dello stesso.

L'immobile in esame lambisce la zona B4-Centrale /Centro storico degradato, i cui valori per le abitazioni di tipo economico variano in un intervallo compreso tra i 900,00 €/mq ed i 1750,00 €/mq.

L'indagine effettuata attraverso il valore di mercato considerando una tendenza del mercato ulteriormente in discesa ed una domanda in forte contrazione; nonché il fatto che non sia ben illuminato ed areato, determinazione del valore dell'immobile è il persistere dell'immobilismo immobiliare derivato dal perdurare della crisi economica la quale ha avuto ripercussione sul mercato immobiliare, lo stato del fabbricato nel suo insieme infatti dal punto di vista strutturale il fabbricato non si presenta in condizioni ottimali necessitando di interventi di rinforzo strutturale in quanto di remota costruzione e il rincaro dei materiali ai fini di una totale ristrutturazione ex

novo, situazione che si sta attraversando in questa nuova epoca ha portato ad attribuire un valore al mq del bene pari a € 920,35.

Tale valore ha tenuto conto delle seguenti condizioni:

- Esposizione, metratura, distribuzione interna dell'appartamento;
- Stato manutentivo dell'immobile;
- Tipologia del palazzo in cui è sito.

Pertanto il valore da attribuire all'immobile risulta pari a:

Valore per unità di superficie = € 920,00/mq

VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore di mercato è sufficiente moltiplicare il valore medio unitario precedentemente calcolato per la superficie totale; per quanto concerne le camere prive di luce e di areazione, la superficie sarà considerata in percentuale dell'80%, mentre la superficie dei balconi sarà considerata al 25% per renderla omogenea con quella interna.

Superficie totale omogenea

$$49,50 + (33,13 \text{ mq} \times 0,80) + (5,40 \text{ mq} \times 0,25) =$$

$$49,50 \text{ mq} + 25,50 \text{ mq} + 1,35 \text{ mq} = \mathbf{76,35 \text{ mq}}$$

Valore per unità di superficie 920,00 €/mq

$$\mathbf{Vim = 920,00 \text{ €/mq} \times 76,35 \text{ mq} = \text{€ 70.242,00}}$$

CONCLUSIONI

Dalle analisi effettuate attraverso le diverse metodologie di calcolo è risultato per l'immobile, anche se privo di ascensore, da un punto di vista architettonico risulta trovarsi in uno stato di mediocre conservazione, gli ambienti privi di illuminazione naturale, nonché di areazione diretta, nonché il contesto circostante di degrado in cui è riportato fanno sì che lo stesso sia leggermente svalutato; pertanto si può attribuire un valore pari a circa:

€ 70.000,00 (SETTANTAMILA/00)

Il tutto dimostra che dall'anno 2019 ad oggi il valore dell'immobile in oggetto è rimasto invariato.

Nel rassegnare la presente relazione ringrazio i sigg.ri
per la fiducia accordatami e ribadisco che in base ai sopralluoghi effettuati ed
ai riscontri fatti nonché dalle analisi effettuate, la presente perizia risulta congrua,
obiettiva e rispondente alle condizioni attuali.

Castellammare di Stabia

18.07.2024

Il tecnico redattore

geom. Giovanni Di Maso

