BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

2

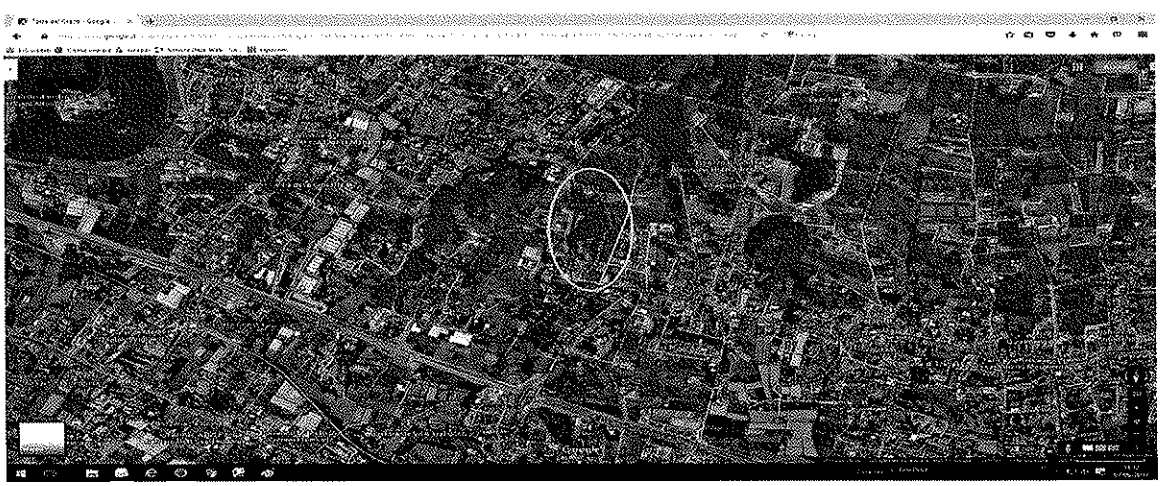
www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 706001-03-04-05-06-07-08

Committente: NAPOLI SERVIZI

Ubicazione del bene:
IN TORRE DEL GRECO (NA)
ALLA SALITA MONTAGNELLE N.3
LOCALITA' SANTA MARIA LA BRUNA
Valutatore: TINA DI GIOVANNI



Borsa Immobiliare Napoli

Relazione di Stima Analitica redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli e il Valutatore.

Data 29.09.2017

Agente Immobiliare : Tina di Giovanni Ruolo 2082 CCIAA Napoli n. REA 343483

Data del sopralluogo 22.09.2017

Committente NAPOLI SERVIZI

Indirizzo

Proprietà Comune di Napoli
EX COLONIA RESIDENZIALE RIEDUCATIVA "MONTAGNELLE"

Conferimento di incarico

Con lettera di incarico professionale Prot. N.98/2017 del 14.09.2017 con oggetto la richiesta di Perizia di stima analitica ex Colonia giovanile Via Montagnelle Torre del greco(NA) alla sottoscritta Di Giovanni Tina è stata fornita documentazione necessaria al sopralluogo effettuato in data 22.09.2017 con rappresentante di NAPOLI SERVIZI oltre altro necessario in data 28.09.2017 per meglio valutare i cespiti in oggetto.

Quesito

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione della presente stima.
Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto.

Proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestata a Comune di Napoli, a questi pervenuto per (Costituzione del 21.04.2011 protocollo n.NA0393140in atti dal 21.04.2011 registrazione : Costituzione n.5539.1/2011).
Provenienza Ex Patronato Scolastico della Città di Napoli.

Facendo riferimento alla più ,remota provenienza
In base alla Legge n. 382 del 22/07/1975 e con il D.P.R. n. 616 del 24/07/1977 veniva trasferita la competenza sulle operazioni di trasferimento ai Comuni dei beni dell'Ente soppresso. La Legge Regionale n. 42 del 16/10/1978 ha trasferito i beni immobili al Comune di Napoli. Il Comune di Napoli ha iscritto nel proprio inventario immobiliare i beni con Delibera n. 121 del 24/04/1979. Con D.D. ricognitiva dei beni immobili del Servizio Demanio e Patrimonio n. 67 del 24/11/2011 ha provveduto a trascrivere la proprietà del complesso immobiliare in oggetto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 ai nn. 16286/12629 in data 18/04/2012.

Confini
L'unità immobiliare confina con Via Montagnelle (altresì definita Via Salzano), la Via Friuli e le vie Antica e Nuova Trecase.

Estremi Catastali
L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (NA) al foglio 22 con la particella 1363, subalterno 1 e particella 1364, subalterno 1, ambedue in categoria F/2 (unità collabenti).
. Il suolo dove sorge il complesso immobiliare è riportato al Catasto Terreni di Torre del Greco (NA) al foglio 22 e distinto con le particelle 1463, 165 e 1464

Catasto Fabbricati Foglio: 22 Particella: 1464 Sub.: 1 e 2 - unità collabenti
INTESTATO
COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI P. IVA 80014860938 (1)
Proprieta` per 1000/1000
Unità immobiliare dal 21/04/2011

COSTITUZIONE del 21/04/2011 protocollo n. NA0393140 in atti dal 21/04/2011 COSTITUZIONE (n. 5539.1/2011)
Indirizzo VIA SALZANO n. 1 piano: T; Via Salzano n.3piano T-1-2-3

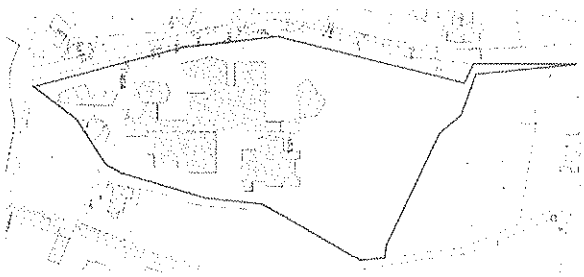
Vincoli
Il complesso immobiliare è attualmente libero.

Nel merito si specifica che, dall'esame delle mappe catastali predette risulta che la particella catastale 165 è gravata da servitù di attraversamento sotterraneo, ma da un accertamento presso gli uffici competenti sul territorio, da parte di ignoti aventi diritto..

Regolarità urbanistica

Il Committente dichiara che l'unità immobiliare non è stata oggetto di denuncia di variazione o quantomeno nulla risulta dall'analisi delle visure catastali, ad eccezione del seguente percorso urbanistico:
Il cespite risulta essere stato edificato con licenza del 29/08/1961 n. 1174, quindi antecedente al 1967 ma i lavori iniziati in epoca successiva e terminati nel 1973.
Nella Variante Normativa di Adeguamento (Adottata con Deliberazione dei Commissari ad acta n. 1 del 30.01.04 ed approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, n. 248 del 20.03.06, in conformità ed esecuzione della Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 88 del 04.08.05 e così come previsto dal Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 22 del 06.03.06 – Decreto di approvazione pubblicato sul BURC n. 22 del 15 maggio 2006) il bene ricade nell'ambito della Zona A2 – Pedemontana.
L'asset immobiliare, oggetto della presente analisi, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente delle Norme Tecniche di Attuazione, per il quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Contesto di zona



Territorio di notevole interesse ambientale e paesistico, compreso fra la fascia di rispetto autostradale e le pendici del Vesuvio (fascia pedemontana).
La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania ha verificato,prot. n. 1985 del 27/02/2008, che il complesso immobiliare "ex centro residenziale rieducativo" è privo di interesse culturale e pertanto non è sottoposto alle disposizioni di cui al D.L.vo 42/2004
Attualmente il cespite rientra nei confini di delimitazione della "Zona Rossa" del Piano Di Emergenza Dell'area Vesuviana, di cui alla Delibera della Giunta Regionale Campania n. 250 del 26/07/2013

Trovasi in zona residenziale, molto lontana dal centro città, praticamente alle falde alte del Vesuvio. Le strutture sociali quali scuole farmacie centri medici sono alquanto distanti. I collegamenti autostradali a circa 2 Km.
La struttura nel suo complesso sarebbe adatta ad un uso ricettivo/ produttivo. Un cambio di destinazione per rendere residenziale l'intera proprietà risulta da colloquio verbale presso autorità urbanistiche della zona pressoché impossibile.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in Provincia di NAPOLI nel Comune di Torre del Greco, loc S.Maria la Bruna, alla Via Montagnelle (Salzano),3 in una zona *periferica*
All'interno del Parco Nazionale del Vesuvio.

Il complesso immobiliare insiste su un lotto di terreno di circa 22.000 mq
e si compone di n. 9 corpi di fabbrica.
Superficie coperta complessiva di circa 9.500 mq,e circa 12.500 mq scoperti che comprende giardini, viali cortili e pineta.
La costruzione risale alla fine degli anni '60 ma ha iniziato l'attività di residenza rieducativa giovanile nel 1973 , non è chiaro quando sia cessata.
L'accesso al complesso può avvenire esclusivamente dai cancelli posti in corrispondenza del civico 3 al quadrivio tra la Via Montagnelle (altresì definita Via Salzano), la Via Friuli e le vie Antica e Nuova Trecase.
Risulta tentativo da parte del Comune di Napoli anno 2011 di tentativo di dismissione del complesso all'asta senza esito positivo..

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

Il cespite si presenta in generale abbandono ed in pessimo stato di manutenzione.
I nove corpi di fabbrica ivi ricadenti sono stati tutti completamente vandalizzati ed allo stato attuale si trovano al rustico.
Al momento della verifica si è rilevata la presenza di cani randagi di taglia medio grossa e tracce di sporadica occupazione di alcune stanze, situate in prossimità del cancello di accesso, da parte di sbandati e senza fissa dimora.
Non è possibile accedere all'interno dei fabbricati, né sostarvi in prossimità, i n quanto ritenuti staticamente non sicuri dal Comune di Torre del Greco, come

da cartellonistica affissa e ben visibile su ognuno degli edifici.
Le aree esterne sono anch'esse in stato di completo abbandono, in particolare le porzioni a ridosso dei muri di confine con la Via Friuli e con la Via Montagnelle, sono divenute ricettacolo di rifiuti di ogni genere.
Gli alberi presenti nel complesso, tutti di alto fusto ed in maggioranza del tipo Pino Marittimo, sono in buono stato di sanità ma, specie quelli situati lungo i confini con le strade comunali, vanno potati o abbattuti, poiché il loro attuale sviluppo radicale e della ramificazione, li ha portati a costituire una minaccia per la pubblica incolumità.
Particolare preoccupazione desta una zona sulla Via Friuli in cui il confine del lotto di proprietà comunale arriva a ridosso della sede stradale ed i tronchi degli alberi si trovano a confine della carreggiata.

Conservazione

GLI INTERVENTI A FARSI CON CARATTERE DI URGENZA ED EMERGENZA
Al fine di eliminare il pericolo nell'immediato è necessario abbattere gli alberi in imminente pericolo di caduta, potare tutta la superfice arborea e ripristinare la recinzione perimetrale e i varchi di accesso l'area per impedire accesso all'interno del complesso.

Profilo Tecnico

Impianti tecnologici e finiture:

Le strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici sono realizzate in cemento armato, le tamponature sono in muratura, mentre gli infissi esterni (quelli residui) sono in ferro e vetro. Le finiture esterne degli edifici sono con pannelli di materiale isolante la cui natura andrà accertata.
Non essendo possibile accedere all'interno degli edifici in vigenza dell'ordinanza comunale di impraticabilità, non si è potuto verificare lo stato delle dotazioni e delle finiture interne, ma il generale degrado del complesso lascia intuire che nulla, o quasi, sia rimasto integro anche all'interno dei corpi di fabbrica.

Determinazione della superficie commerciale

Il committente non ha fornito rilievo planimetrico delle nove strutture, e lo stato di abbandono nonché l'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati, visto i cartelli di divieto per pericolo crollo, anche un tecnico abilitato ad effettuare rilievi ha desistito nell'operazione.

Criteri per il computo delle superfici commerciali
(norme Uni e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli)

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
N. 9 fabbricati di diversi dimensioni cielo terra	9.500 mq.	100%	9.500 mq
Area complessiva scoperta	22,500 mq	10%	2.250 mq
Totale sup. commerciale			**11.750 mq**

Agenzia del Territorio

Valori al mq AGENZIA DEL TERRITORIO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Non residenziali	pessimo	280	560	L	0,8	1,6	N/L

Metodo di valutazione

Valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato la media dei valori così accertati produrrà il più probabile valore di mercato

Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale

della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.
Il valore/mq così ottenuto per la superficie commerciale produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Calcolo :

(500,00) x (10,00% -) = valore 450,00
(450,00) x (11.750 mq) =5.300,00 valore unità immobiliare

Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore locativo di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.
Il valore locativo per mq/mese così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, produrrà il canone mensile dell'immobile.
Da tenere conto dell'indice di tassazione dal reddito non applicato nel presente conteggio.
Calcolo

(1,3) x (10% - prodotto coefficienti /decrementativi) =
valore locativo unitario =1,20

(1,20) x (11.750 mq) = 14.100 valore locativo mensile

(14.100) x 12 = 169.200 - valore locativo annuale

(169,200) x (100 : 3) = 5.600,00 valutazione a reddito capitalizzato

Calcolo

Al fine di ridurre ed armonizzare la eventuale fluttuazione dei valori rilevati (valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato) verrà utilizzata la tecnica del valore mediato; tale applicazione produrrà il più probabile valore corrente di mercato.

(5.300,00) + (5.600,00) : 2 = € 5.450.000,00
più probabile valore corrente di mercato

Da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'immobile ricavato dalle due stime presentate è in pratica coincidente

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.
Inoltre per un'analisi puramente commerciale c'è da sottolineare l'attuale momento economico che ha portato ad una crisi perdurante nel tempo e tiene lontani investitori capaci di affrontare uno sforzo economico tale soprattutto per la riqualificazione del complesso. Bisogna aggiungere che essendo in zona "rossa" e insistendo il complesso nel Parco Nazionale del Vesuvio si rende molto complicata la gestione urbanistica e concessoria .
La sottoscritta nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Il Valutatore

Allegati:

- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visure Catastali
- visura ipotecaria
- stralcio aereo
- foto

Ispezione telematica

Ispezione n. T282703 del 04/10/2017

per immobile
Richiedente PTLCRI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TORRE DEL GRECO (NA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 22 - Particella 1463 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 04/10/2017

Elenco immobili

Comune di TORRE DEL GRECO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0022 Particella 01463 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2012 - Registro Particolare 12629 Registro Generale 16286
   Pubblico ufficiale COMUNE DI NAPOLI Repertorio 67 del 24/11/2011
   ATTO AMMINISTRATIVO - DETERMINA DIRIGENZIALE RICOGNITIVA DI TRASFERIMENTO BENI
   Nota disponibile in formato elettronico

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 03/10/2017 - Ora: 20.57.59 Fine

Visura n.: T373802 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2017

Dati della richiesta	**Comune di TORRE DEL GRECO (Codice: L259)**
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 22 Particella: 1464 Sub.: 1**

INTESTATO

1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/04/2011

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		22	1464	1			unità collabenti					COSTITUZIONE del 21/04/2011 protocollo n. NA0393140 in atti dal 21/04/2011 COSTITUZIONE (n. 5539.1/2011)
Indirizzo	VIA SALZANO n. 1 piano: T;											

Situazione degli intestati dal 21/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI	80014860938	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 21/04/2011 protocollo n. NA0393140 in atti dal 21/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5539.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Natura X - FABBRICATO *Consistenza* -
Indirizzo VIA SALZANO *N. civico* 3
Piano T123

Immobile n. 2
Comune L259 - TORRE DEL GRECO (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 22 *Particella* 1464 *Subalterno* 1
Natura X - FABBRICATO *Consistenza* -
Indirizzo VIA SALZANO *N. civico* 1
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI NAPOLI
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 80014890638
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale ENTE PATRONATO SCOLASTICO
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 09624171006
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE LA DETERMINA DIRIGENZIALE N.67 DEL 24 NOVEMBRE 2011 DELLA DOTT.SSA CAPECELATRO ELVIRA, IN QUALITA' DI DIRIGENTE DEL SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO DEL COMUNE DI NAPOLI E DI RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO CON LA QUALE - VISTA LA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE DEL COMUNE DI NAPOLI N.165 DEL 24 APRILE 1979 CON CUI SI E' DISPOSTA L'ANNOTAZIONE NELL'INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NAPOLI DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN TORRE DEL GRECO (NA) LOCALITA' S. MARIA LA BRUNA, ATTRIBUITO AL DETTO COMUNE DALLA LEGGE DELLA REGIONE CAMPANIA N.42 DEL 16 OTTOBRE 1978, CHE HA DICHIARATO SOPPRESSI I PATRONATI SCOLASTICI E I RELATIVI CONSORZI E NE HA ATTRIBUITO I SERVIZI, BENI E PERSONALE AI COMUNI A NORMA DELL'ART.45 DEL D.P.R 24 LUGLIO 1977 N.616 (PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CAMPANIA N.49 DEL 31 OTTOBRE 1978) - HA DETERMINATO DI DARE ATTO, AI FINI DELL'ESPLETAMENTO DELLE FORMALITA' PER LA PUBBLICITA' NEI REGISTRI IMMOBILIARI, CHE TRA I BENI IMMOBILI DELL'ENTE PATRONATO SCOLASTICO DI NAPOLI, TRASFERITI IN PROPRIETA' GIUSTA LA RICHIAMATA NORMATIVA AL COMUNE DI NAPOLI, SONO RISULTATE COMPRESE LE UNITA' IMMOBILIARI IN TORRE DEL GRECO (NA) DI CUI ALLA PRESENTE NOTA. PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI ALLA PRESENTE NOTA CI SI RIPORTA ALLA DETERMINA PRODOTTA.

Agenzia del Territorio

Ufficio provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16286
Registro particolare n. 12629
Presentazione n. 286 *del* 18/04/2012

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 274,88			
Imposta ipotecaria	€ 168,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	*Sanzioni amministrative*	€ 12,88

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 274,88 (Duecentosettantaquattro/88)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 12120
Protocollo di richiesta NA 99410/1 del 2012

Il Conservatore
Conservatore FIORE ARTURO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO		
Data	24/11/2011	*Numero di repertorio*	67
Pubblico ufficiale	COMUNE DI NAPOLI	*Codice fiscale*	80014890638
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione 400 DETERMINA DIRIGENZIALE RICOGNITIVA DI TRASFERIMENTO BENI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B
Richiedente NOTAIO MARINA COMENALE PINTO
Indirizzo NAPOLI - PIAZZA S.PASQUALE N.10

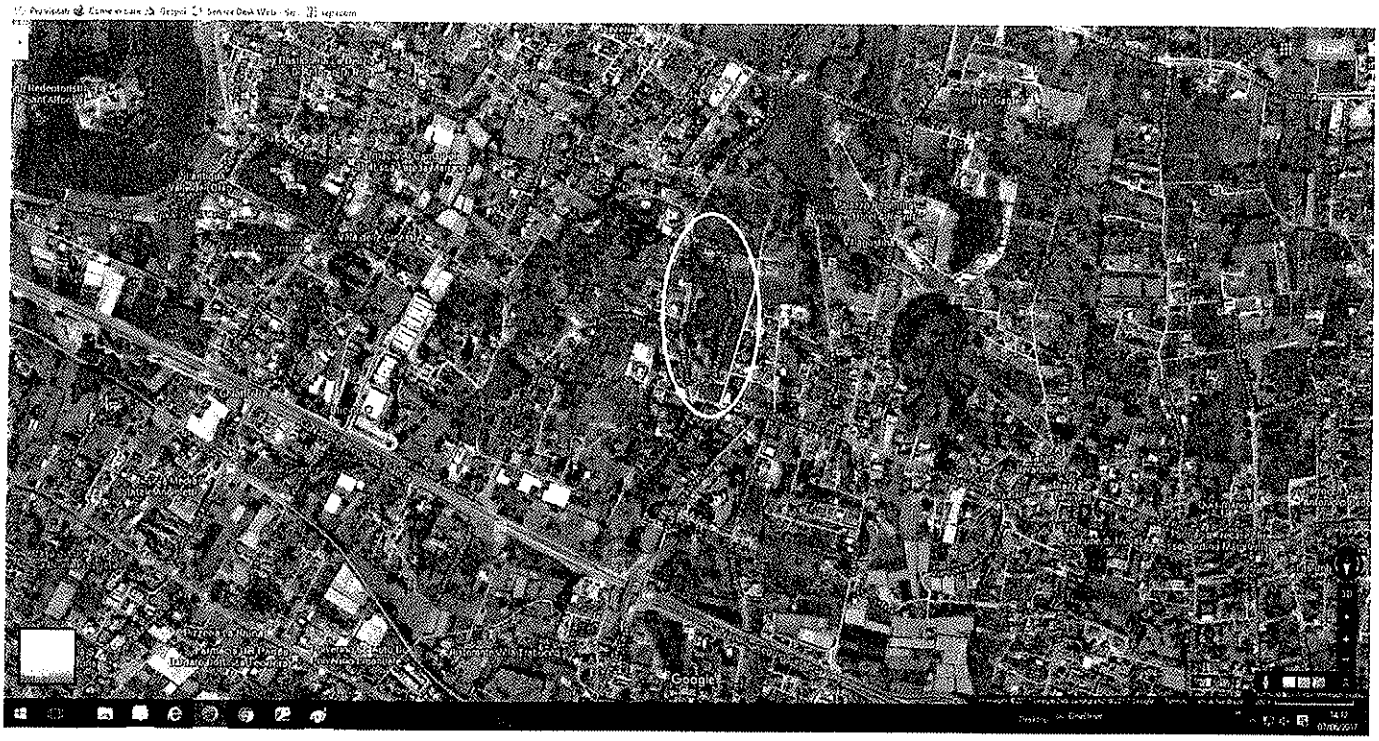
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L259 - TORRE DEL GRECO (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 22 *Particella* 1463 *Subalterno* 1


Google