

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. Fascicolo 11



Committente: Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Via Toledo 348, Napoli

Valutatore: Pasquale Romano

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

Data: 12/10/2017

Agente Immobiliare: Pasquale Romano CCIAA Napoli REA 895041

Data del sopralluogo: 27/09/2017

Committente: Comune di Napoli Indirizzo: Palazzo San Giacomo, Piazza Municipio - Napoli

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Via Toledo 348, Napoli

Conferimento di incarico

L'incarico è stato conferito alla Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. dalla Napoli servizi S.p.A., per la valutazione degli immobili del Comune di Napoli. A SUA Volta la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. conferiva al sottoscritto Pasquale Romano (accreditato presso la stessa Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.) lo svolgimento delle operazioni peritali di stima (vedi lettera di incarico allegata).

Quesito

Determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto.

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 subentro alla Regione (visionato ed inserito nella documentazione fornita).

Confini

L'unità immobiliare confina con pianerottolo condominiale, Via Toledo, Via Pasquale Galluppi a nord, e appartamento al IV piano.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, foglio 4 part. n. 241 sub. 22., indirizzo Via Toledo 348, piano III, zona censuaria 12, categ. A/2 classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 1.124,58
La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi. 

Il Committente dichiara che l'unità immobiliare non è stata oggetto di denuncia di variazione

Vincoli

Palazzo Cavalcanti è tutelato dal D.Lgs.42 del 22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5).

Regolarità urbanistica

Zona A

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 essendo un palazzo storico del '700.

Contesto di zona

L'immobile ricade nel Comune di Napoli e rientra nella municipalità Montecalvario – M2, presenta l'ingresso e la facciata principale ad est sulla Via Toledo al civico 348 ed è confinante con proprietà aliena, con Vico Pasquale Galluppi a nord e con Vico lungo del gelso ad ovest.

Il fabbricato è situato in zona storica, ad elevata attitudine commerciale, in un'area semipeditonale. Il contesto in cui rientra l'edificio è ad alta concentrazione residenziale, commerciale e terziaria con un discreto indice di richiesta immobiliare.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli, loc Montecalvario, alla Via Toledo 348 in una zona centrale, fa parte di un fabbricato inserito nella cortina prospettica di via Toledo, nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, quali linea metropolitana, linea autobus, funicolare e trasporto taxi.

La viabilità non è agevole in quanto trattasi di area semipeditonale.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è in pessime condizioni (vedi foto allegate), ne è confermata la presenza di ponteggi posti a protezione del passaggio pedonale sulla Via Toledo, a causa di crolli e distacchi di calcinacci. Nella fattispecie, l'unità immobiliare oggetto di analisi, a sua volta, versa in condizioni disastrose (vedi foto allegate).

Palazzo Cavalcanti è un palazzo monumentale eretto nel Settecento su commissione del marchese Angelo Cavalcanti che diede l'incarico a Mario



Gioffredo. Nell'Ottocento venne sopraelevato di un ulteriore piano e, dal 1945 al 1980, divenne casa di riposo.

Nel 1981 fu annesso alla proprietà comunale e fu oggetto di un restauro conservativo progettato da un noto studio di architettura napoletano (Vulcanica architettura).

L'opera è in stile neoclassico e si eleva su cinque piani originari e corte all'interno.

La facciata è scandita da lesene composite in ordine gigante che inquadrano le colonne di finestre del primo e secondo piano. Quelle del primo piano hanno una decorazione con timpano arcuato e finestra centrale posta in una nicchia decorata a stucco; inoltre è presente una lunga balconata che corre per tutta la lunghezza della facciata. Le finestre del secondo piano hanno una decorazione più semplice. Di notevole bellezza è il portale decorato con colonne doriche poggiate su un basamento in piperno.

La scala del cortile che corre lungo la facciata del cortile è articolata su tre lati coperti da volte ribassate; la rampa centrale è impostata su tre ballatoi di riposo e due rampe più piccole.

Nell'interno ci sono decorazioni in stile neoclassico.

Durante il sopralluogo si sono riscontrati dissesti e lesioni strutturali alle murature ed ai solai, distacco di controsoffittature, scollamento di pavimentazioni. A conferma del dissesto strutturale delle murature portanti si sono individuate alcune biffe posizionate in vari ambienti della casa. Inoltre grazie al distacco di alcune controsoffittature sono venute alla luce alcune travi in acciaio per il rinforzo dei solai lignei soprastanti.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è sviluppata lungo l'asse est/ovest e presenta un affaccio diretto sulla Via Toledo ad est attraverso una coppia di finestre. L'illuminazione complessiva è buona, data la presenza di punti luce sul fronte longitudinale a nord, oltre ad un affaccio sul cortile interno del palazzo. I vani sono di discrete dimensioni con un'altezza variabile dai 3,00 m e i 3,20 m.

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare disastroso, sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti e impianti, necessita assolutamente di interventi di manutenzione straordinaria attraverso:

- *Consolidamento dei solai*
- *Intervento di cucì e scuci alle murature portanti*
- *Chiodature*
- *Ammorsamento cantonali*
- *Ripresa di intonaci*
- *Rifacimento di tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti etc.)*
- *Recupero di infissi in legno*
- *Rifacimento di infissi interni ed esterni*
- *Rifacimento di tutti gli impianti*

PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Ascensore
- Illuminazione aree comuni
- citofoni

L'unità immobiliare, dal committente non viene certificata per quanto riguarda gli impianti a causa del pessimo e vetusto stato in cui versa.

L'unità immobiliare non è dotata di finiture accettabili a causa del disastroso stato in cui versa.

Il bene immobiliare non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Determinazione della superficie commerciale

Per quanto riguarda la superficie dell'immobile, dopo aver accertato lo stato dei luoghi ed aver verificato le misurazioni degli ambienti con misuratore elettronico, si è calcolata una superficie commerciale pari a:

Si sottolinea che la visura catastale aggiornata (vedi allegati) riporta una consistenza di 6,5 vani per una superficie lorda pari a 158 mq.

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

Per il computo della superficie commerciale, dell'immobile destinato ad uso residenziale, si è considerato:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali pari a 145,68 mq

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



Tabella

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Superfici calpestabili + pareti divisorie interne non portanti	128,60	100%	128,60
superfici pareti portanti interne e perimetrali	34,15	50%	17,068
Totale sup. commerciale			145,68

Totale sup. commerciale mq 145,68

Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta si è scelto di procedere con una Valutazione comparativa per attribuire all'immobile 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 (4.000,00 €/mq), nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, considerando tutti i coefficienti incrementativi/decrementativi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso il necessario consolidamento strutturale ed i lavori di rifacimento dell'intero appartamento. Si è ottenuto così il valore/mq pari a 2.300,00 €/mq. Quest'ultimo valore, moltiplicato per la superficie commerciale sopra ricavata, produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Pertanto, per determinare il valore dell'immobile in oggetto, si è ritenuta necessaria un'indagine preliminare sulle quotazioni a metro quadrato di immobili simili per categoria, posizione urbana e per caratteristiche edilizie, atte a determinare la quotazione specifica dell'immobile oggetto di perizia.

Primo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo, categoria A/2, 107 mq circa (da non ristrutturare).

Prezzo € 300.000,00.

Secondo valore comparativo

Compravendita immobile sito in stessa zona – Via Toledo 413, piano III, categoria A/2, 400 mq circa (da ristrutturare), Vicolato dal D.Lgs.42 del

22/01/2004 (ex L. 1089/1939 art. 71 e L. 364/1909 art. 5). Prezzo € 700.000,00.

Terzo valore comparativo

Al fine di approfondire l'analisi in corso e a dimostrazione della congruità dei parametri di confronto, si riporta di seguito una scheda riepilogativa della quotazione immobiliare estratta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO
 Codice di zona: B13
 Microzona catastale n.: 0
 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	2900	4400	L	6,6	9,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	5,2	7,7	N
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	5200	L	7,7	11,7	N
Autorimesse	NORMALE	1800	2700	L	6	9	N
Box	NORMALE	2500	3800	L	9,4	14,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2400	L	6	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1700	L	4,2	6,3	L

Calcolo

valore unitario di stima (2.300,00 €/mq) x superficie commerciale (145,68 mq) = **più probabile valore corrente di mercato 335.064,00 Euro in c.t. 335.000,00 Euro.**

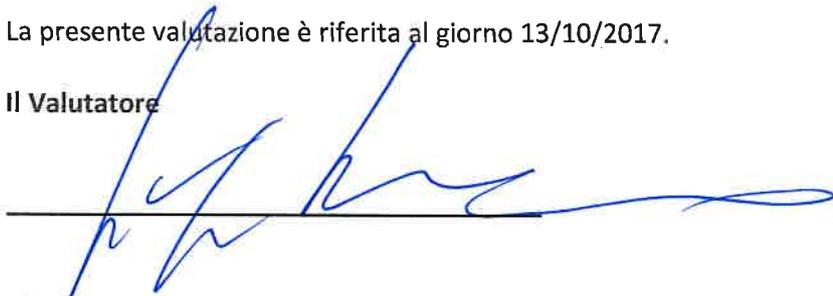
Conclusioni

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.

Il sottoscritto 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.

La presente valutazione è riferita al giorno 13/10/2017.

Il Valutatore



Allegati:

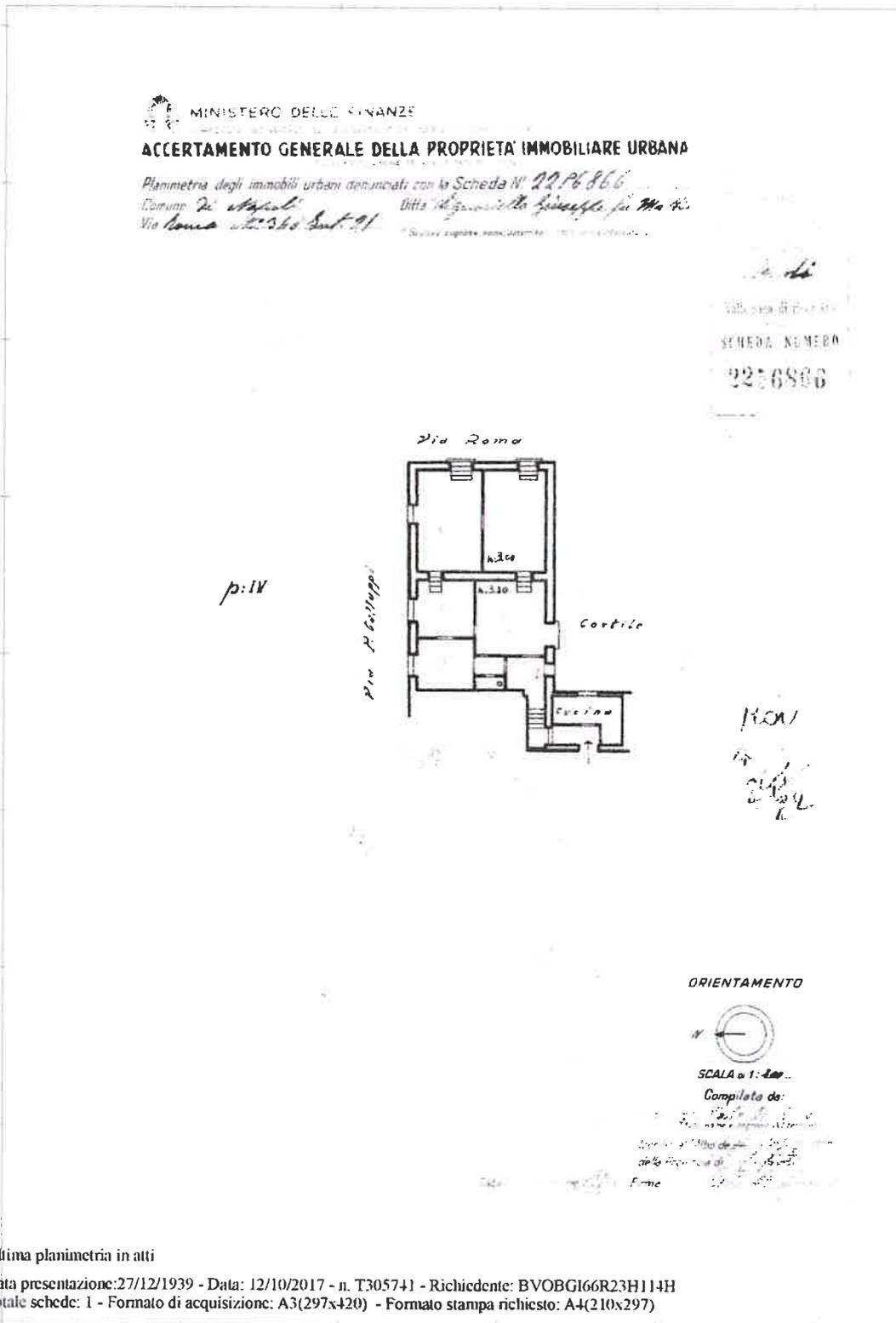
- Planimetria (catastali e non)
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- Fotografie

Pubblicazioni d'ausilio

1. **LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.**

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305741 - Richiedente: BVOBGI66R23H114H



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2017 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: MON - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 22 >
 VIA TOLEDO n. 38-1 piano: 5.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 12/10/2017 - n. T305741 - Richiedente: BVOBGI66R23H114H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[Handwritten signature]

ESTRATTO LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI



M2 • PORTO Superficie (in kmq) 5,79 - Alimenti (in mq) 1000000

Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
Micrazione BIN	3900	7,30	2900	10,00	6400	20,00	6,20	6,60
MicroDato	4100	7,30	4500	11,00	8500	43,00	6,20	6,60
Consolidato (100%)	3800	9,50	4500	11,00	8500	50,00	6,50	6,60
Consolidato (50%)	3100	8,50	2900	10,00	4200	35,00	6,10	6,60
Consolidato (25%)	4500	9,00	4500	11,00	8500	50,00	6,20	6,60
Consolidato (10%)	1700	6,50	3600	11,00	7000	17,00	6,10	6,60
Consolidato (5%)	1400	5,50	3900	8,00	1500	6,00	6,10	6,60

L'ESTRATTO LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI È UN DOCUMENTO A PAGINE 29

M2 • PENDINO Superficie (in kmq) 11,69 - Alimenti (in mq) 1000000

Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
Micrazione BIN	3500	9,50	4,00	11,00	9000	35,00	6,10	6,60
MicroDato	3500	8,50	4000	11,00	9000	18,00	6,20	6,60
Consolidato (100%)	3200	9,00	4800	11,00	8500	50,00	6,10	6,60
Consolidato (50%)	3000	9,00	4800	11,00	9000	50,00	6,10	6,60
Consolidato (25%)	1800	7,00	3900	9,00	2800	15,00	6,10	6,60
Consolidato (10%)	2900	8,50	3500	10,00	3800	20,00	6,10	6,60
Consolidato (5%)	2900	8,00	3600	10,00	2800	12,00	6,10	6,60
Consolidato (2%)	1500	6,50	4100	8,00	1500	9,00	6,10	6,60
Consolidato (1%)	1100	2,00	2900	8,00	1500	9,00	6,10	6,60

L'ESTRATTO LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI È UN DOCUMENTO A PAGINE 29

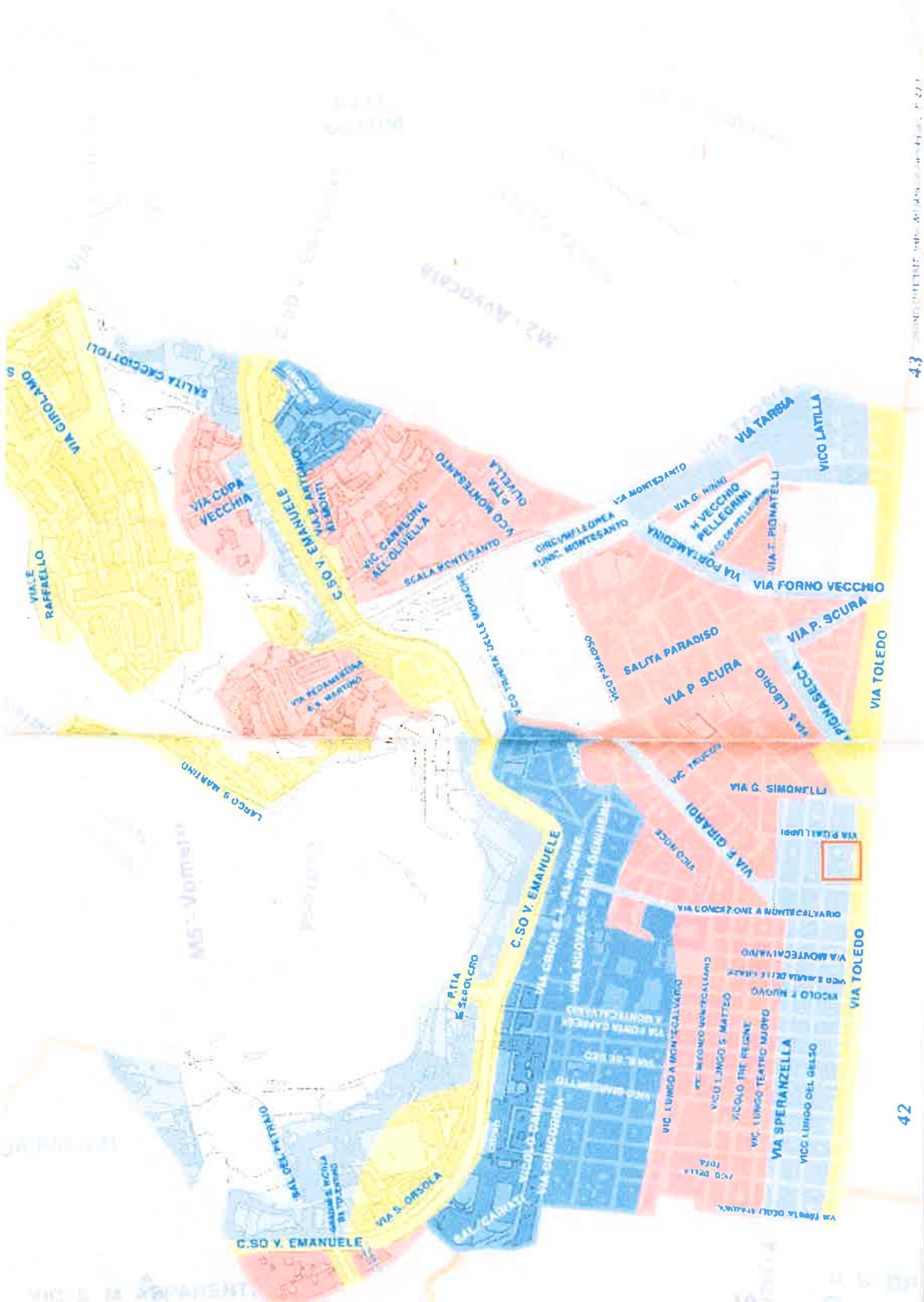
M2 • MONTECALVARIO Superficie (in kmq) 0,79 - Alimenti (in mq) 1000000

Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
Micrazione BIN	8000	10,00	4900	11,00	8500	19,00	6,20	6,60
MicroDato	4400	11,00	6000	12,00	22000	100,00	6,10	6,60
Consolidato (100%)	3400	10,00	5600	11,00	10000	60,00	6,10	6,60
Consolidato (50%)	2900	8,00	4100	9,00	2600	15,00	6,10	6,60
Consolidato (25%)	1700	7,00	4,00	9,00	1500	8,00	6,10	6,60
Consolidato (10%)	3000	7,50	6,00	9,00	1400	8,00	6,10	6,60
Consolidato (5%)	1400	5,00	6,00	9,00	1000	6,00	6,10	6,60

L'ESTRATTO LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI È UN DOCUMENTO A PAGINE 29



ZONIZZAZIONE DI RIFERIMENTO



43

42

FOTOGRAFIE











