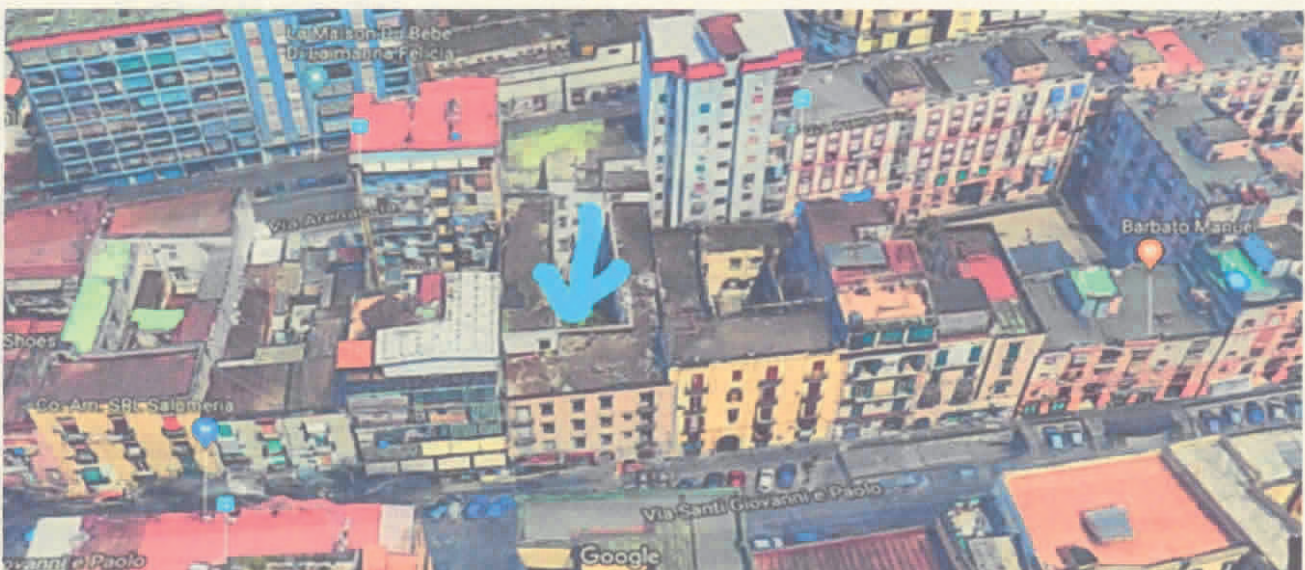


BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 108/2018





Dovello

Mere

BITICA
CULTURE
COSTUME

Committente:

COMUNE DI NAPOLI – CF 80014890638

NAPOLI SERVIZI SPA – sede legale e direzione : Via Giovanni Porzio Ic. C/1 – 80143 Napoli

Ubicazione del bene:

VIA SAN GIOVANNI E PAOLO N. 32 – 80137 – NAPOLI (NA)

Valutatore:

FRANCESCO MATTIELLO

Data 25 settembre 2018

Agente Immobiliare: Francesco Mattiello - Iscrizione ruolo agenti affari Mediazione nr. 2418 – Iscrizione ruolo Periti ed Esperti Valutazioni Immobiliari nr. 3102 – REA NR. 854634 C.C.I.A.A. di NAPOLI.

Data del sopralluogo 3 settembre 2018

Committente COMUNE DI NAPOLI-NAPOLI SERVIZI SPA

Proprietà: COMUNE DI NAPOLI – CF 80014890638

Ubicazione immobile: VIA SAN GIOVANNI E PAOLO N. 32 – 80137 – NAPOLI (NA)

Conferimento di incarico

Con lettera di incarico professionale del 19/07/2018 prot. nr. 108/2018, la Borsa Immobiliare di Napoli, nella persona del suo legale rappresentante Giovanni Adelfi Amm.re Unico, affidava, in virtù della Convenzione con Napoli Servizi Spa sottoscritta in data 8 agosto 2017, al sottoscritto Mattiello Francesco, con studio in Napoli alla Via L. Giordano nr. 90, incarico per la valutazione commerciale dell'edificio cielo-terra sito in NAPOLI - VIA SAN GIOVANNI E PAOLO N. 32.

Indi a seguito di tale affidamento di incarico il sottoscritto prendeva contatti con il Geom. Domenico Gagliardi della Napoli Servizi S.p.a (preposto ad essere in loco per il sopralluogo), ed in data 27/08/2018 concordava con il Geom. Gagliardi la data del 03/09/2018 per effettuare un sopralluogo sull'immobile. Si precisa che già telefonicamente il Geom. Gagliardi avvisava che l'accesso al fabbricato non era possibile, in quanto egli non poteva garantire sulla messa in sicurezza dell'edificio.

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 – CF 80014890638**, a questi pervenuto: ESPROPRIO DEL COMMISSARIATO STRAORDINARIO DI GOVERNO DI CUI AL TITOLO VIII DELLA LEGGE 219/81 E TRASFERITO AL COMUNE DI NAPOLI IN VIRTU' DELLA LEGGE 341/95 A FAR DATA DAL 01/04/1996.

Confini

L'unità immobiliare confina con: a Nord con civico 28 di via San Giovanni e Paolo (proprietà aliena), a Sud con civico 35 di detta via (proprietà aliena), a Ovest con Via San Giovanni e Paolo e a Est con proprietà stessa ditta avente accesso dal civico 261 di Via Arenaccia.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di NAPOLI (NA) - indirizzo VIA SAN GIOVANNI E PAOLO - foglio 22 part. n. 35 :

CIV.	PIANO	SUB	CAT	REND.	PROVENIENZA	ALLEGATO
32	Terra	39	C/2	€ 20,61	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Terra	38	C/2	€ 20,61	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Terra	12	A/4	€ 51,65	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Terra	11	A/4	€ 92,96	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Terra	10	A/4	€ 51,65	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Terra	9	A/4	€ 51,65	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Terra	8	A/4	€ 51,65	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Terra	7	A/4	€ 51,65	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Terra	6	A/4	€ 51,65	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
30	Terra	1	A/4	€ 154,94	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
33	Terra	3	C/1	€ 764,15	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
31	Terra	2	C/1	€ 650,94	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 04	36	A/4	€ 247,90	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 04	35	A/4	€ 180,76	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 03	34	A/4	€ 108,46	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 03	33	A/4	€ 144,61	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 03	32	A/4	€ 61,97	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Fuori terra 03	44 ex 31	A/4	€ 253,06	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 03	50 ex 26	A/4	€ 216,91	TITOLO VIII LEGGE 219/81	assente

32	Fuori terra 03	18	A/4	€ 289,22	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Fuori terra 02	15	A/4	€ 253,06	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 02	30	A/4	€ 247,90	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Fuori terra 02	29	A/4	€ 216,91	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Fuori terra 02	42 ex 24		€ 216,91	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 02	23	A/4	€ 340,86	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 02	16	A/4	€ 253,06	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 01	27	A/4	€ 298,25	TITOLO VIII LEGGE 219/81	assente
32	Fuori terra 01	21	A/4	€ 289,22	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica
32	Fuori terra 01	20	A/4	€ 154,94	TITOLO VIII LEGGE 219/81	planimetria e visura
32	Fuori terra 01	13	A/4	€ 278,89	TITOLO VIII LEGGE 219/81	visura storica

Vista l'impossibilità di accedere al fabbricato, non è dato possibile verificare la rispondenza dei dati in particolar modo e la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi.

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

Vincoli

L'intero complesso edilizio è libero da persone e presumibilmente da cose, fatta eccezione di due unità immobiliari poste al piano terra dell'edificio, che come comunicatomi dal Geom. Gagliardi sono occupati abusivamente, e privi di qualsiasi contratto, da terzi che vi svolgono attività commerciale.

Lo stesso mi dichiara inoltre che non è a conoscenza di eventuali liti e/o pendenze verso terzi.

Il sottoscritto, non avendo avuto accesso al fabbricato, per i motivi di sicurezza richiamati, non può indicare la sussistenza o meno di barriere architettoniche.

Regolarità urbanistica

Il complesso edilizio oggetto della presente relazione, è stato realizzato presumibilmente in data anteriore al 01 settembre 1967, la committente non ha fornito documentazione comprovante la regolare edificazione e/o licenza edilizia nè tantomeno certificati di agibilità.

Contesto di zona

L'immobile è collocato nel Quartiere SAN CARLO ARENA, listino della Borsa Immobiliare di Napoli M3 – zona ROSSA.

Detto quartiere unitamente al quartiere Stella, forma la terza municipalità del comune, ed è confinante a sud coi quartieri San Lorenzo, Stella e Vicaria, a ovest col quartiere Chiaiano, a nord coi quartieri Piscinola, Miano, Secondigliano, a est coi quartieri Poggioreale e San Pietro a Patierno.

Il fabbricato dista poche centinaia di metri dalla Piazza Carlo III, la quale ad oggi è oggetto di riqualificazione urbana anche per la realizzazione di zone di verde pubblico, e sulla quale domina il prospetto del Real Albergo dei Poveri.

La via e la zona a essa adiacente è nota tra i napoletani col nome di **Sangiovanelli**, zona sostanzialmente mista, ritrovando numerosi fabbricati residenziali di edilizia popolare, in maggior parte di vecchia edificazione, e in parte realizzati post-terremoto anni '80, nella strada e nelle vie adiacenti troviamo la presenza di numerose attività commerciali di tipo minuto o al dettaglio e attività terziarie di pubblica utilità (banche – uffici postali – Asl) oltre poi presenza di chiese, scuole, ospedali, aeroporto.

I parcheggi presenti nella zona sono del tipo a raso, prevalentemente a pagamento, delimitati dalle strisce blu.

La zona è collegata con autobus, stazione ferroviaria e metropolitana di Piazza Garibaldi, tangenziale di Napoli, autostrada ed Aeroporto.

Le principali arterie sono Calata Capodichino, Via Arenaccia, Piazza Carlo III, Corso Garibaldi, Via Foria. Nella zona transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità non è agevole in quanto la via, rappresentando un collegamento tra la periferia della città verso il centro, è costantemente interessata dal transito di numerosi veicoli, acuito anche dalla presenza di numerose attività commerciali e scarsità di parcheggio pubblici, che influiscono negativamente in una scorrevole e agevole viabilità.

Descrizione immobile

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

Trattasi di un fabbricato cielo-terra, realizzato in muratura di tufo con finiture esterne ad intonaco e successiva tinteggiatura.

Impianto distributivo: corpo di fabbrica con accesso diretto dal portone su strada, dalla forma ad U, si sviluppa su quattro livelli fuori terra; lo stesso si presenta con un'area scoperta centrale adibita a cortile, a cui si accede, dalla pubblica via, tramite un'androne.

Dallo stesso cortile trovano collocazione le casse scale per l'accesso ai piani superiori.

Complessivamente abbiamo nr. 30 (trenta) unità immobiliari, di cui :

nr. 2 (due) Magazzini e locali di deposito – classificati catastalmente nella categoria C/2;

nr. 2 (due) Negozi e botteghe - classificati catastalmente nella categoria C/1;

nr. 26 (ventisei) Abitazioni di tipo popolare - classificati catastalmente nella categoria A/4.

Conservazione

In generale il complesso appare in stato di evidente e prolungato stato di abbandono, sia nelle parti generali che nelle singole parti, difatti risultano evidenti gli intonaci distaccati ed in parte mancanti, serramenti ed infissi assenti, presenza di erbacce sulla facciata principale e sui frontalini dei balconi, pertanto necessita di una straordinaria manutenzione, con particolare attenzione, vista la vetustà, agli impianti e ai solai, nonché alla struttura portante del corpo di fabbrica con eventuali rinforzi strutturali.

PROFILO TECNICO

Il complesso immobiliare, visto lo stato di abbandono, non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (APE).

Determinazione della superficie commerciale

Stante lo stato di abbandono e di degrado in cui versa il fabbricato oggetto della stima, e stante il rischio di incolumità fisica nel caso di accesso allo stesso, si procederà ad una valutazione a corpo, facendo riferimento ai rilievi forniti dalla committente e alle planimetrie dal sottoscritto reperite presso gli uffici competenti (allegate alla presente).

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
PIANO TERRA sup. coperta	225 mq.	+10%	247,50
PIANO TERRA sup. scoperta	130 mq.	- 85%	19,50
PRIMO PRIMO sup. coperta	225 mq.	+10%	247,50
PIANO SECONDO sup. coperta	230 mq.	+10%	253,00
PIANO TERZO sup. coperta	230 mq.	+10%	253,00
PIANO QUARTO sup. coperta	95 mq.	+10%	104,50
PIANO COPERTURA sup. scoperta	320 mq.	-90%	32,00
Totale sup. commerciale			1157,00

Totale sup. commerciale mq 1.160 ca

Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare, si perverrà ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato a mezzo di una valutazione comparativa, quindi al fine di ridurre ed armonizzare la eventuale fluttuazione dei valori rilevati verrà utilizzata la tecnica del valore mediato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati su:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate.

Tale applicazione produrrà il più probabile valore corrente di mercato.

Valutazione comparativa

- Valori microzona listino Borsa Immobiliare di Napoli – M3 zona ROSSA – RESIDENZIALE: € 1.600,00/MQ

- Valori Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Fascia/zona Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO – ORTO BOTANICO - codice di zona C25 - tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - destinazione Residenziale

Valore minimo € 1.100,00/mq.

Valore massimo € 1.650,00/mq.

Consideriamo la media ponderale: € 1100,00 + € 1650,00 = € 1.375,00/mq.

Da detti valori estrapoliamo la media : € 1.375,00 + €1.600,00 = €1.478,50

Coefficienti incrementativi/decrementativi applicati :

Per le condizioni descritte in premessa nonché per la richiesta della committente, di effettuare una valutazione a corpo dell'intero edificio, e non per le singole unità immobiliari, i coefficienti correttivi da applicare sono tre.

1° Corregge il prezzo relativamente alla via del quartiere san carlo arena, in cui insiste l'immobile, rispetto all'intera zona di comparazione.

2° Tiene conto della vendita dell'intero fabbricato senza frazionarlo per singolo unità, operazione, commercialmente parlando meno vantaggiosa. Cio' determina una rivisitazione al ribasso del prezzo tra un 10/15% del valore assoluto.

3° E' relativo alle stato di conservazione dell'immobile. Di solito un computo metrico che prevede interventi strutturali, opere di consolidamento e documento antisismico, essenziali per qualsiasi progetto che riguardi il fabbricato in oggetto, produce un abbattimento del valore dello stesso. Quindi affinché la commercializzazione dello stesso possa produrre un'interesse commerciale per chi generalmente interessato a questo tipo di interventi, si dovrà considerare un'abbattimento e/o un decremento del valore nella misura espressa.

Riassumendo il valore al mq. Di riferimento viene estrapolato tenendo conto di quanto in precedenza espresso e nella misura di :

- 15% prezzo microzona rispetto al prezzo medio (tra BIN E OMI)
- 10 % VENDITA A CORPO
- 45% interventi manutenzione straordinaria e radicale riguardante intero edificio e redazione documento antisismico.

CALCOLO :

$$1^{\circ} 1.478,50 \times 0.85 = 1256,72$$

$$2^{\circ} 1256,72 \times 0.90 = 1131,04$$

$$3^{\circ} 1131,04 \times 0.55 = 622,07$$

$$€ 622.07 \times 1160 \text{ mq.} = 721.601,20$$

Sulla base delle considerazioni esposte ritengo, quindi, di poter affermare che il piu' probabile prezzo di mercato possa essere, per arrotondamento, **€ 720.000,00 (Euro SETTECENTOVENTIMILA/00).**

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.

Nel redigere la presente stima, il sottoscritto si è attenuto esclusivamente alla documentazione fornita dalla committente e a quella dal medesimo reperita presso gli uffici competenti, con conseguente

esclusione per il medesimo di responsabilità per omissioni ed inesattezze, non essendo stato possibile, per effettuare un rilievo aggiornato, accedere all'interno del fabbricato.

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.

Il Valutatore

MATTIELLO FRANCESCO

Via Luca Giordano n° 90

80129 NAPOLI

Rev. 854634/NA

Partita I.V.A.: 07003941213

E-mail: info@mattielloimmobiliare.com

Allegati:

- Lettera incarico professionale BIN;
- Delega COMUNE di NAPOLI – DIREZIONE PATRIMONIO
- Rilascio planimetrie e visure – AGENZIA DELLE ENTRATE
- Visure e planimetrie catastali
- Stralcio catastale
- STRALCIO PRG foglio 08
- *Rilievo stato dei luoghi*
- *Foto aerea*
- *Stralcio microzona* del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- Estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- Estratto della Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate