

oggetto

Stima del locale commerciale sito nel Comune di Ischia, alla Via Alfredo De Luca 97 -

Parere di congruità su perizia di stima

Proprietà: Croce Rossa Italiana in l.c.a.



committente

**Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa:
Via Toscana n. 12 cap 00187 Roma (RM)**

prot. n° 2889/2019

**stima locale commerciale sito nel Comune di Ischia,
alla Via Alfredo De Luca civ. 97**

INDICE

Premessa.....	3
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1. Caratteristiche dell'edificio.....	3
2. Caratteristiche e stato manutentivo dell' unità immobiliare	3
3. Identificazione catastale e Consistenza.....	4
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	4
4. Quadro normativo vigente	4
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	5
5. Scopo della stima	5
6. Criteri e metodologie estimative	5
7. Analisi del mercato immobiliare.....	5
8. Criterio e metodologia estimativa adottata	6
9. Beni di confronto (comparables) selezionati	7
10. conclusioni	15

PREMESSA

In data 11/02/2019 con nota prot.2889, l'Ente Strumentale alla Croce Rossa, in liquidazione coatta amministrativa, ha richiesto a seguito di apposito accordo di collaborazione tra detto Ente e l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Napoli, la determinazione del parere di congruità su perizia di stima per la compravendita o trasferimento di diritti reali dell'immobile commerciale ubicato nel Comune di Ischia alla via Alfredo De Luca civ 97 riportato in catasto al foglio 5 particella 96 sub. 4, di proprietà Croce Rossa Italiana per 1000/1000.

L'Ente allo scopo ha trasmesso i seguenti documenti:

- Relazione di stima redatta dal geom. Rosario Avitabile.

Per l'espletamento della consulenza, non è stato ritenuto opportuno effettuare alcun sopralluogo, si è fatto ricorso al SIT (Sistema Informatico Territoriale) e alla consultazione della banca dati catastale, sufficienti ad acquisire i necessari elementi tecnici, indispensabili alla formulazione del parere richiesto.

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**1. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Dalla relazione di stima prodotta, l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tipo civile di epoca antecedente il 1° settembre 1967, si compone di due piani fuori terra ed uno entrotterra. Il fabbricato è prospiciente la Via A. De Luca, ha una forma irregolare ed una struttura portante in muratura di tufo, le facciate sono intonacate, nel complesso verte in un discreto stato conservativo.

L'immobile rientra nella fascia centrale della zona B4 del Comune di Ischia, zona caratterizzata da ottime condizioni dal punto di vista commerciale.

2. CARATTERISTICHE E STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il locale con accesso da via A. De Luca civ. 97, come si riscontra dalla planimetria presente in banca dati del catasto Fabbricati, presenta un piccolo porticato di pertinenza prospiciente detta strada, è composto da un ambiente principale, e da una zona retrostante che comprende un disimpegno attraverso cui si accede ad un ambiente denominato "retro" oltre ai servizi igienici. L'altezza del locale come riportato sulla planimetria catastale è di m 3,20 per tutto la sua superficie, l'unità immobiliare, come riportato nella relazione di stima, risulta locato e si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione, come l'intero complesso di cui fa parte.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati censuari:

Foglio	Part.	sub	cat.	CL	Cons.	RC (Euro)	Indirizzo
5	96	4	C/1	12	43	5.052,24	Via A. De Luca 97

Per il calcolo della consistenze si è fatto ricorso a misurazioni digitali dei poligoni attribuiti alla planimetria presente in banca dati del catasto Fabbricati.

La superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/3/1998 è pari in c.t. a mq 53,00.

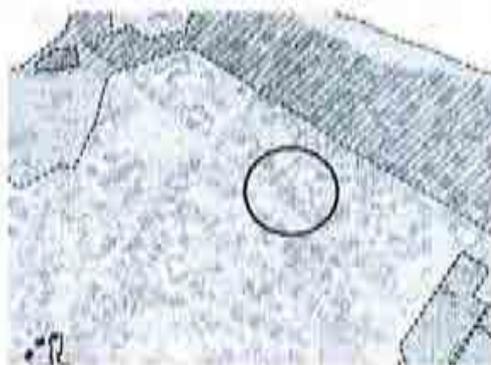
Comune	Foglio	Part.	Sub	piano	Cat.	Consistenza vani prim. mq	Consistenza vani retro mq area pert. Mo	Consistenza	coefficienti di regress.	Cons. regress. ta	Consistenza comm. in mq.
Ischia	5	96	4	T	C/1	40,58	22,92		1,00	40,58	
									0,50	11,460	
									0,10	1,000	
											53,040

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

4. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

La pianificazione urbanistica è garantita dal piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12280 dell'02 Agosto 1982 oltre, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato dal consiglio Comunale in data 29/05/2015 che, contiene norme, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piani: Piano Territoriale Paesaggistico, Piano Urbanistico Comunale (PUC) e, dei Piani attuativi (PUA) che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

L'immobile ricade nella zona "A1" del PRG, *di rilevante interesse ambientale*, e sottoposta alle norme e disposizione del PTP.



LEGENDA

Zona - A	Area di interesse ambientale
Zona - A1	Area di interesse ambientale
Zona - A2	Area di interesse ambientale
Zona - C	Area di interesse ambientale
Zona - D	Area di interesse ambientale
Zona - E	Area di interesse ambientale
Zona - F1	Area di interesse ambientale
Zona - F2	Area di interesse ambientale
Zona - F3	Area di interesse ambientale
Zona - F4	Area di interesse ambientale
Zona - F5	Area di interesse ambientale
Zona - F6	Area di interesse ambientale

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità, nello stato conservativo in cui versa l'immobile e, verificare la congruità del valore di mercato stimato in € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) con perizia redatta dal tecnico Geom. Avitabile Rosario.

6. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplicita attraverso il metodo comparativo;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'indagine di mercato effettuata sul territorio cittadino di Ischia si registra, dopo un periodo di contrazione dei prezzi, protrattosi negli ultimi anni, sia per il numero di transazioni concretizzatesi quanto per i prezzi, un mercato stazionario, come si registra dai dati rilevati dall'O.M.I.

Fascia: centrale- Zona: B4-

Descrizione: Centro: Riva destra, Via Roma, lido di Ischia

2° semestre 2018

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

2° semestre 2017

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

2° semestre 2016

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

Dall'analisi del segmento immobiliare di riferimento compravenduti nell'arco temporale 2° semestre 2018, ubicati in ambito O.M.I., è emersa comunque, una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

8. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile

da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
 6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

9. BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI

Dall'indagine di mercato condotta in ambito OMI, sono state rinvenute, similari a quelle oggetto di valutazione, le seguenti unità immobiliari:

Comparabile C ₁		
Fonte:		Compravendita
Attesti dell'atto:		atto per notaio Adela Malatesta Rog. 41546 / 13533
Prezzo (€):		146.000,00
Data dell'atto:		08/02/2018
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B4
Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo De Luca
	Numero civico	88
Dati catastali	Sezione	.
	Foglio	5
	Particella	124
	Subalterno	5
	Categoria	C3
Ulteriori informazioni:		trattasi di locale commerciale posto a piano terra con retrocorte locale deposito e wc con una consistenza complessiva di mq 45,00

Comparabile C ₂		
Fonte:		Compravendita
Attesti dell'atto:		atto per notaio Stefano Bossieri Rog. 32167 / 14795
Prezzo (€):		260.000,00
Data dell'atto:		24/11/2016
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B3
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittoria Colonna
	Numero civico	78
Dati catastali	Sezione	.
	Foglio	9
	Particella	50
	Subalterno	29
	Categoria	C1
Ulteriori informazioni:		trattasi di locale commerciale sito al C.so V Colonna al piano terra compreso di un sottopoco avente una superficie complessiva complessiva di mq. 69,00

Comparabile C ₁		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto per notaio Stefano Paladini Rep. 4251 / 1033
Prezzo (€):		340.000,00
Data dell'atto:		30/03/2017
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B4
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	35
Dati catastali	Sezione	.
	Foglio	5
	Particella	114
	Subalterno	2
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:		trattasi di locale commerciale posto a piano terra della consistenza complessiva di mq. 48,00

Comparabile C ₁		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto per notaio Massimo Latini Rep. 34373 / 15427
Prezzo (€):		213.000,00
Data dell'atto:		04/10/2017
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B4
Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo De Luca
	Numero civico	89
Dati catastali	Sezione	.
	Foglio	5
	Particella	124
	Subalterno	4
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:		trattasi di locale commerciale con bagno posto a piano terra della consistenza complessiva di mq. 43,00

Comparabile C ₁		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto per notaio Stefano Buccheri Rep. 33183 / 15453
Prezzo (€):		150.000,00
Data dell'atto:		09/11/2017
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B4
Indirizzo	Toponimo	Circo Vittoria Colonna
	Numero civico	103
Dati catastali	Sezione	.
	Foglio	9
	Particella	31
	Subalterno	103
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:		trattasi di locale commerciale posto a piano terra con annesso loggiato e bagno della consistenza complessiva di mq. 38,00
Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.		

 Direzione Regionale della Campania - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
 Via. Montebonelli, 48 - 80138, Napoli - Tel. 0817526213 - e-mail: up_napoli@agenziaentrate.it

Le unità prese in comparazione hanno caratteristiche simili per appetibilità commerciale tranne le caratteristiche intrinseche, quali vetrine e distribuzione degli ambienti.

Immobili in comparazione - nella tabella "A", sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Negozio"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1
	Ottimo	2
	Scarsa	0
Appetibilità commerciale	Media	1
	Elevata	2
	Scadente	0
Distribuzione spazi interni	Normale	1
	Ottima	2
	Sviluppo	metri lineari

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale.

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

In particolare, per l'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed in particolar modo ad una delle caratteristiche quella della presenza delle vetrine espressa in termine di lunghezza.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
CATEGORIA DI COMPARAZIONE PRELIMINARE AL TEST DI AMMISSIBILITÀ Indice base da cui comparare da tutto stesso coefficiente di zona di settore	CA	CB	CC	CD	CE	C' (C'')	VALORE TOTALE (Euro)
	DIVERSA EPOCA SUBITO STESSA LOCALIZZAZIONE SUBITO	DIVERSA EPOCA LOCALIZZAZIONE SUBITO	STESSA EPOCA SUBITO LOCALIZZAZIONE SUBITO	STESSA EPOCA LOCALIZZAZIONE SUBITO	DIVERSA EPOCA LOCALIZZAZIONE SUBITO		
Indice base	CA	CB	CC	CD	CE		
Prezzo riferito (€)	141.000,00	201.000,00	340.000,00	113.000,00	180.000,00		Prezzo (€) 1.400 2.000,00
Stato area	Superficie (mq) di terreno	3.100,0	3.100,0	3.100,0	3.100,0	3.100,0	C' (C'') (da tabella A) 0,100,00
	Volume (cubi) (mq) (Indice base di ogni comparabile)	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	C' (C'') (da tabella A) 0,100,00
	Efficienza (Indice base di ogni comparabile) (Indice base di ogni comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C' (C'') (da tabella A) 0,100,00
Caratteristiche	Superficie (mq) di terreno (Indice base di ogni comparabile)	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00	Prezzo (€) 2,000,00
	Caratteristiche (Indice base di ogni comparabile) (Indice base di ogni comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Prezzo (€) 2,000,00
Caratteristiche (Indice base di ogni comparabile)	40	50	40	40	50		€
Prezzo riferito per mq (Indice base di ogni comparabile)	4.548,40	6.483,87	1.100,00	3.645,16	5.483,87		Prezzo (€) 1,000,00
Prezzo riferito per mq (Indice base di ogni comparabile)	4.548,40	6.483,87	1.100,00	3.645,16	5.483,87		Prezzo (€) 1,000,00
Prezzo riferito per mq (Indice base di ogni comparabile) (Indice base di ogni comparabile)	140.000,00	200.000,00	340.000,00	110.000,00	180.000,00		Prezzo (€) 2,000,00
Indice base (Indice base)	1	1	1	1	1		

a seguire si riportano le tabelle:

Tabella "C" - Dati, dove sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Il valore di mercato di un immobile viene generalmente influenzato da caratteristiche quantitative e qualitative.

Le caratteristiche quantitative di un immobile sono definite in base ad una consistenza fisica, attraverso un unità di misura corrente (metri quadrati, percentuale, numero, ecc.) e la loro quantità può essere misurata attraverso una scala continua e discreta.

Le caratteristiche qualitative si dividono in:

- qualitative ordinabili, quando la loro consistenza può essere definita a livelli diversi in base all'attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (es: scadente, normale, ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro consistenza o quantità può essere definita attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (es: presente, non presente);

L'entità di una caratteristica posseduta da un immobile (quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (qualitativa) determina l'entità del "prezzo marginale" corrispondente che esprime la variazione del prezzo totale, al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati sono pertanto riportati i valori numerici associati alle caratteristiche possedute dal bene, espressi ad esempio in mq. di superficie ragguagliata (caratteristiche quantitative) ovvero punteggi associati al grado del nomenclatore (caratteristiche qualitative);

Si elencano nel seguito, nel caso dell'immobile in valutazione e al fine della determinazione del prezzo di mercato, le sole caratteristiche marginali dei comparables che si diversificano da quelle del subject:

- o consistenza ragguagliata;
- o appetibilità commerciale;
- o ingressi e vetrine;
- o Stato manutentivo della uiv;
- o distribuzione spazi interni;

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei comparables e per i subject sono riportati nella seguente "tabella dei dati":

TABELLA "C" - DATI															
MODULO COMPARAZIONE											SABILE A. S.M. (Subject)				
N. ordine	Caratteristica degli immobili	C1				C2				C3				C4	
		Descrizione nomenclatore	Grado valore	Descrizione nomenclatore	Grado valore										
01	Consistenza ragguagliata	Superficie m ²	45,00	Superficie m ²	45,00	Superficie m ²	45,00								
02	Appetibilità commerciale	Banca	1,00	Banca	1,00	Banca	1,00								
03	Ingressi e vetrine	Ingresso n°	2,00	Ingresso n°	4,00	Ingresso n°	2,00	Ingresso n°	1,00	Ingresso n°	1,00	Ingresso n°	1,00	Ingresso n°	1,00
04	Stato manutentivo Uiv	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00								
05	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Quartiere	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
 Via. Michelangelo, 48 - 80138 - Napoli - tel. 081524243 - e-mail: cap_napoli@agenziaentrate.it

Tabella "D" - Prezzi impliciti / marginali, il valore di mercato di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Pertanto, definita la tabella dei dati, si procede relativamente a ciascuna caratteristica, al calcolo dei prezzi marginali, intesi come quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

Sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Si elencano nel seguito, nel caso dell'immobile in valutazione e al fine della determinazione del prezzo di mercato, le sole caratteristiche marginali dei comparables che si diversificano da quelle del subject:

- *appetibilità commerciale:*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione della differente appetibilità commerciale dei comparables rispetto a quello del subject. Nel caso di specie si assume il relativo Kci pari al 10%.

- *ingressi e vetrine*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione della presenza e ampiezza delle vetrine espositive dei comparables rispetto a quella del subject. Nel caso di specie si assume il relativo Kci pari al 5%.

- *Stato manutentivo della u.i.u.*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione del prezzo €/mq per portare l'immobile da uno stato manutentivo *da scadente a normale e da normale a ottimo* nel caso di specie si assume il relativo Kci pari 350€/mq.

- *distribuzione spazi interni*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione della distribuzione degli spazi interni dei comparables rispetto a quella del subject. Nel caso di specie si assume il relativo Kci pari al 5%.

Sulla base del procedimento descritto, per il caso in esame, è stata elaborata la tabella dei "prezzi impliciti / marginali" di seguito riportata:

Codice	Caratteristiche	Sistemi	Unità di misura	Coeff. K	PREZZI IMPLICITI				
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
a1	Condizionamento	Ka1	m ²	100	3.244,64	3.244,64		3.244,64	3.244,64
a2	Apparecchiamento	Ka2	l	10,00	16.000,00	32.000,00		21.300,00	16.000,00
a3	Aggiunta valore	Ka3	ml	5,00	7.300,00	16.430,58		6.630,00	7.500,00
a4	Intervento di rifacimento	Ka4	l	300	16.500,00	16.500,00		16.500,00	16.500,00
a5	Intervento di manutenzione	Ka5	l	1,00	1.300,00	16.430,58		16.600,00	7.500,00

Tabella di valutazione e sintesi valutativa "E" - **Valutazioni** e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = PC_i + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui."

Caratteristica	SINTESI E COMPARAZIONE								SINGOLE IN STIMA (EURO)
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	
a1	Condizionamento	3.244,64	3.244,64	3.244,64	3.244,64	3.244,64	3.244,64	3.244,64	3.244,64
a2	Apparecchiamento	16.000,00	32.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
a3	Aggiunta valore	7.300,00	16.430,58	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00
a4	Intervento di rifacimento	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00
a5	Intervento di manutenzione	1.300,00	16.430,58	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
COMPENSAZIONI DEI PREZZI									
Σ ΔP _i		16.000,00	32.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
P ₀		16.500,00	32.000,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00
P ₀ + Σ ΔP _i		32.500,00	64.000,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00
1° SINTESI									
P ₁		32.500,00	64.000,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00
Δ _{max} %		-12,74%	12,74%	-12,74%	-12,74%	-12,74%	-12,74%	-12,74%	-12,74%
Se il 1° prezzo è valido		Valido							
2° SINTESI									
P ₂					32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00	32.500,00
Δ _{max} %					1,00%	-1,00%			
Se il 2° prezzo è valido					Valido	Valido			
3° SINTESI									
P ₃									
Δ _{max} %									
Se il 3° prezzo è valido									

Il valore unitario di mercato ricercato è quindi pari in cifra tonda a €/mq 4723,00.

Verifica con i valori O.M.I.

L'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativamente al secondo semestre 2018, periodo a cui si fa riferimento, riporta i seguenti valori unitari per superfici lorde misurate ai sensi del DPR 138/98:

Comune di ISCHIA

Fascia: centrale- Zona: B4-

Descrizione: Centro: Riva destra, Via Roma, lido di Ischia

2° semestre 2018

Tipologia edilizia		Valori di mercato (C./mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

Il valore unitario di mercato quantificato in €/mq 4723,00 risulta compreso tra il valore minimo e massimo dei valori O.M.I, tendente al valore massimo registrato per la tipologia Normale, ciò si giustifica per le caratteristiche intrinseche dell'unità, soprattutto considerato la zona e il contesto urbanistico pertanto, può essere ritenuto come il più probabile valore €/mq di mercato.

10. CONCLUSIONI

Attraverso il procedimento sopra esposto quest'Ufficio ha determinato alla data del 2° semestre 2018, assunto come riferimento temporale, il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso commerciale di che trattasi come di seguito:

Valore= sup. mq 53,00 x €/mq 4723,00 =

V= € 250.319,00 in c.t. 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

Al termine delle operazioni estimali espresse il valore di mercato scaturito dalla perizia di stima prodotta dall'Ente Strumentale alla Croce Rossa in liquidazione coatta amministrativa, in base alle risultanze sopra esposte, **si ritiene congruo.**

Il valore stimato, potrebbe oscillare nell'ambito del +/- 5% secondo la dottrina e la corrente prassi estimale ammessa tra giudizi di stima espressi da periti diversi, ritenendosi tali parametri attendibili e congrui.

Ne discende che la trattativa può definirsi nell'ambito del range di oscillazione del +/- 5%. Il valore di mercato scaturito è stato determinato da quest'Ufficio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il su indicato cespite, nel presupposto che lo stesso sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari.

La presente relazione di stima, è stata fornita in base all'accordo di collaborazione prot.2889 del 11/02/2019 e si fa esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzo.

Napoli, 6 Giugno 2019

Il Responsabile Tecnico
Vitaliano Stellato



Il Direttore
Matteo Barricelli



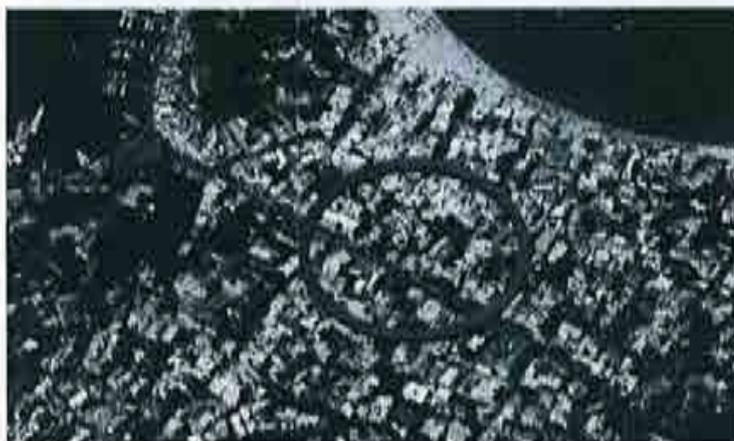
Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

allegati

1. Estratto di mappa catastale



2. Inquadramento territoriale



3. Inquadramento della zona OMI



4. Documentazione fotografica



Oggetto: AC 8989/2019 LOCALE COMMERCIALE DELLA CRI [ENTRATE|AGEUPTNA|REGISTRO UFFICIALE|12256|07-06-2019][129561971|124375138]

Mittente: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it

Data: 07/06/2019, 08:24

A: entecri@cert.entecri.it

Oggetto: AC 8989/2019 LOCALE COMMERCIALE DELLA CRI

Allegati: 3

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Quallsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

— Segnatura.xml —

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-1"?><!DOCTYPE Segnatura SYSTEM
"Segnatura.dtd"><Segnatura><Intestazione><Identificatore>
<CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><CodiceA00>AGEUPTNA</CodiceA00>
<NumeroRegistrazione>0012256</NumeroRegistrazione>
<DataRegistrazione>2019-06-07</DataRegistrazione></Identificatore><Origine>
<IndirizzoTelematico
tipo="smtp">up_napoli@pce.agenziaterritorio.it</IndirizzoTelematico><Mittente>
<Amministrazione><Denominazione>Agenzia Delle Entrate</Denominazione>
<CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><IndirizzoPostale><Toponimo
dug="Via">MONTEDONZELLI</Toponimo><Civico>48</Civico><CAP>80128</CAP>
<Comune>NAPOLI</Comune><Provincia>NAPOLI</Provincia></IndirizzoPostale>
</Amministrazione><A00><Denominazione>UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI -
TERRITORIO</Denominazione><CodiceA00>AGEUPTNA</CodiceA00></A00></Mittente></Origine>
<Destinazione confermaricezione="no"><IndirizzoTelematico
tipo="smtp">entecri@cert.entecri.it</IndirizzoTelematico><Destinatario><Persona>
<Nome/><Cognome>ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA</Cognome></Persona>
</Destinatario></Destinazione><Riservato/><Oggetto>AC 8989/2019 LOCALE COMMERCIALE
DELLA CRI</Oggetto><Classifica><Denominazione>Nota trasmissione
elaborati</Denominazione><Livello>02</Livello><Livello>14</Livello>
<Livello>06</Livello></Classifica><Note/></Intestazione><Descrizione><Documento
nome="11810291282461832_Nota.pdf" tipoMIME="" tipoRiferimento="MIME"/></Descrizione>
</Segnatura>
```

— InfoProtocollo.txt —

```
<A00>AGEUPTNA</A00><NUMERO_PROTOCOLLO>12256</NUMERO_PROTOCOLLO><DATA>07
/06/2019</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>
```

Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE,
aoo UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI - TERRITORIO,
sul registro REGISTRO UFFICIALE,
con numero 12256 e data 07/06/2019

— Allegati: —

11810291282461832_Nota.pdf	191 kB
Stima.pdf	5,2 MB
Segnatura.xml	1,4 kB
InfoProtocollo.txt	317 bytes