

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 810050

Committente: Comune di Napoli

Ubicazione del bene: Viale Dohrn, Villa Comunale 80121, Napoli

Valutatori: Vincenzo De Falco – Ing. Alessandro De Maio



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

Agente Immobiliare/Tecnico: Vincenzo De Falco / Ing. Alessandro De Maio

Data del sopralluogo: 25/09/2017 + 06/10/2017

Committente: B.I.N. in convenzione con Comune di Napoli

Indirizzo: Viale Dohrn, Villa Comunale 80121, Napoli

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile Viale Dohrn, Villa Comunale 80121, Napoli

Data 30/10/2017

Conferimento di incarico

Con lettera di incarico protocollo n°94/2017 del 14/09/2017, il Sig. Giovanni Adelfi, n.q. di Amm.re Unico della Borsa Immobiliare di Napoli srl con sede in Napoli alla via S. Aspreno n.2, C.F. 05263691213, in virtù della Convenzione con Napoli Servizi S.p.A. sottoscritta in data 08/08/2017, ha conferito incarico agli scriventi professionisti, Vincenzo De Falco con sede in Via Francesco Solimena 125 Napoli - Partita IVA 06913240633, C.F. DFLVCN59A04F839F ed Ing. Alessandro De Maio con sede in Via D. Fontana n.98 Napoli CF. DMELSN82D23F839T, P. IVA 07709540632 di effettuare una stima analitica sull'immobile di cui ai capi successivi.

Quesito

Il quesito posto dal Committente è stato il seguente:

Perizia di stima analitica da effettuarsi secondo lo schema allegato alla presente e contenente le seguenti caratteristiche: previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di definizione del valore, analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

Immobile: codice edificio 810050 – indirizzo: Viale Dohrn, Villa Comunale 80121, Napoli

Premessa

Prima di entrare nel merito della valutazione immobiliare, gli scriventi ritengono opportuno segnalare al Committente che quanto riportato nelle pagine seguenti risulta prodotto in piena conformità con il mandato conferitogli, sia in relazione alle metodologie di calcolo della c.d. "superficie commerciale", sia in relazione alle metodologie di calcolo del valore immobiliare (media aritmetica di quanto risultante dai metodi di "confronto sintetico-comparativo" e di "ricapitalizzazione del reddito")

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato ai sottoscritti Vincenzo De Falco ed Ing. Alessandro De Maio, debitamente autorizzati alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, si procede alla redazione della presente stima.

Ai fini della presente relazione i sottoscritti precisano di tener 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 all'Ente Comune di Napoli (c.f. 08009660138), da sempre proprietario del terreno su cui insistono le aree coperte e scoperte del Circolo Tennis Napoli. Come può riscontrarsi da una relazione storico-artistica prodotto a dalla Soprintendenza BB.AA.PP. di Napoli e Provincia, nel 1905, il Sindaco di Napoli, Marchese Ferdinando Lodovico Enrico Del Carretto di Novello, concesse al neonato Lawn Tennis Club una palazzina in stile liberty, oltre un ettaro di terreno dell'attuale Villa Comunale, al fine di farne la sede sportiva dell'attività. Negli anni il circolo assunse un'importanza crescente, sino a divenire sede dei principali tornei internazionali. La proprietà, tuttavia, è rimasta immutata negli anni, risultando il bene ancora parte del Patrimonio del Comune di Napoli.



Confini

L'unità immobiliare confina sul lato sud con il tratto pedonale della via Antonio Caracciolo, ad ovest con la piazza della Repubblica, a nord con il viale Antonio Dohrn e ad est con la Villa Comunale di Napoli, all'altezza della Rotonda Armando Diaz.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla Sezione Chiaia (CHI), foglio n°14, particella n°360, senza subalterno, indirizzo "VIALE ANTONIO DOHRN SNC", piani S1-T-1, zona censuaria 11, categoria D/6, rendita € 50.197,92; la particella catastale è stata costituita soltanto in data 13/06/2007.

La relativa visura planimetrica fornita dal Committente si compone di n°5 schede, numerate da "1" a "5" e rispettivamente relative a:

- Area scoperta di pertinenza, in scala 1:1000;
- Pianta piano seminterrato (corpo fabbricato), in scala 1:200;
- Pianta piano seminterrato (corpo sottogradinata), in scala 1:200;
- Pianta piano terra (corpo fabbricato), in scala 1:200;
- Pianta piano primo (corpo fabbricato), in scala 1:200.

All'atto dei sopralluoghi effettuati, l'immobile è risultato approssimativamente conforme planimetricamente, ad eccezione delle seguenti opere:

- al piano seminterrato: opere di diversa distribuzione interna consistenti nella rimozione di alcune tramezzature non portanti e l'aggiunta di altre tramezzature;
- al piano rialzato: opere di diversa distribuzione interna consistenti nella rimodulazione delle tramezzature interne per i locali w.c. uomini/donne/disabili;
- al piano primo: opere di diversa distribuzione interna consistenti nella rimodulazione delle tramezzature interne per i locali w.c. uomini/donne sia per gli ospiti che per i dipendenti del reparto "cucina" - apertura di vano finestra a servizio dell'ambiente posto tra "cucina" ed "anti-cucina", confinante per due lati con il "terrazzo scoperto".
- Al piano seminterrato sottogradinata: opere di diversa distribuzione interna consistenti nella rimozione di una sola tramezzatura non portante.

A fronte di tali opere non risulta agli atti alcun rapporto autorizzativo né interno al rapporto locatizio, né esterno sotto il profilo meramente urbanistico.

Vincoli

In relazione ai vincoli "giuridico/civilistici", dall'esame della documentazione fornita dal Committente, è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di stima risulta stato oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 01/01/2002, valido anni sei fino a tutto il 31/12/2007, tra il Comune di Napoli (proprietario) ed il Circolo Tennis Napoli (locatario). Alla scadenza del contratto, non essendo intervenuta alcuna disdetta da parte del proprietario Comune di Napoli, ai sensi dell'articolo 3, comma 4 del contratto di locazione, il termine di scadenza si è tacitamente rinnovato sino a tutto il 31/12/2013. Oltre tale data, il contratto è da intendersi definitivamente scaduto, atteso che da disposizioni contrattuali esso poteva essere rinnovato soltanto una volta, per ulteriori anni sei.

A seguito di tale scadenza sono state avviate trattative per il rinnovo contrattuale e per la rideterminazione del canone locativo dell'immobile. Tali trattative, stando alla corrispondenza consultata, non hanno trovato finalizzazione, anche in virtù della necessità di definire l'esatta consistenza degli spazi destinati ad utilizzo sportivo e di quelli destinati ad utilizzo ludico/associativo, oltre che per la controversia in corso relativa alle opere abusive



In relazione ai vincoli "ambientali", invece, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n°546 del 12/06/2009, il bene denominato "CIRCOLO DEL TENNIS" è stato dichiarato di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.24 e rimane, quindi, sottoposto a tutti i disposti del citato Decreto.

.....
A tal fine, i sottoscritti Valutatori precisano che le informazioni riportate nel presente paragrafo sono state desunte dalla documentazione fornita, a più riprese, dal Committente e dai tecnici della Napoli Servizi S.r.l. che, in passato, hanno già effettuato analisi relative al medesimo immobile.

Regolarità urbanistica

L'immobile oggetto di stima, così come rilevabile dalla relazione storico-critica allegata alla nota n°14802 del 16/06/2009 a firma del Soprintendente Arch. Stefano Gizzi, fu realizzato, in una prima fase, in data antecedente al 1905, data alla quale l'allora Sindaco di Napoli, Marchese Ferdinando Lodovico Enrico Del Carretto di Novello, ne concesse l'uso al neonato Lawn Tennis Club per farne sede degli eventi sportivi, unitamente ad un ettaro (10.000 m²) di terreno della Villa Comunale.

Detta palazzina liberty, come si evince dalla stessa nota, venne distrutta parzialmente dai bombardamenti del 1943 e fu ricostruita nel 1949 a spese dei soci, secondo un progetto redatto qualche anno prima, in data 1936 dal noto Arch. Luigi Cosenza, in collaborazione con l'Arch. Bernard Rudofsky.

Dalla documentazione consegnata agli scriventi, può riscontrarsi che il Circolo è stato negli anni oggetto di alcune modifiche, per le quali sono state richieste ed ottenute le seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione del 02/12/1986 n°402253 con cui il Comune di Napoli, con il parere favorevole dei VV.F. ed il nulla-osta della commissione edilizia, ha autorizzato "lavori di riattazione e trasformazioni interne della palazzina di proprietà comunale sede del Circolo del Tennis";
- concessione edilizia n°209 del 03/07/1989 e relativa variante del 12/05/1989;
- concessione edilizia n°300 del 05/11/1990 e relativa proroga con C.E. n°121 del 03/06/1992;
- autorizzazione n°3067 del 05/08/1992, previo parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, al fine di effettuare il "ripristino estetico delle facciate esterne al fabbricato";
- autorizzazione n°2786 del 12/05/1993 con cui si è rinnovata la precedente autorizzazione.

Alcune copie dei predetti titoli sono state fornite agli scriventi i quali non hanno potuto riscontrarne la corrispondenza/conformità in quanto gli archivi della Edilizia Privata / Pubblica del Comune di Napoli risultano inaccessibili a terzi per problematiche di natura sanitaria.

Infine, vi è da precisare che in seguito ad un verbale di sopralluogo con Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n°289 del 17/03/2009, notificata il 02/04/2009, il Comune di Napoli ha ordinato la demolizione di alcune opere realizzate in assenza di permesso di costruire.

Avverso tale Disposizione Dirigenziale il Tennis Club Napoli, in persona del suo Presidente leg. rapp. p.t. Sig. Luca Lazzaro Serra, ha proposto ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania e la pratica, rubricata al numero di Registro Generale n°3222/2009, innanzi alla Sezione Quarta, risulta ancora in corso di valutazione.

In vero, da contatti telefonici presi dagli scriventi Valutatori con lo studio "Militeri Nardone Ceceri & Associati", si è appreso dell'esistenza di una seconda ordinanza comunale di demolizione, per opere abusive, avverso la quale risulta presentato un altro ricorso innanzi al T.A.R. Campania; tale giudizio, rubricato con il numero di Registro Generale n°3405/2012, innanzi alla Sezione Quarta, risulta anch'esso in attesa della pronuncia da parte del T.A.R. Campania.

Contesto di zona

Il bene oggetto di valutazione si trova nella Municipalità di Chiaia – Posillipo - San Ferdinando ed, in particolare, nel quartiere Chiaia, nella zona definita dall'Agenzia delle Entrate come "Centrale/P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA CARACCIOLO, VIA CRISPI", corrispondente ai seguenti valori di listino O.M.I.:

- Residenziale (abitazioni signorili): 4.900,00 – 7.500,00 €/m² - (V_m = 6.200,00 €/m²);
- Posti auto scoperti: 1.250,00 – 1.900,00 €/m² - (V_m = 1.575,00 €/m²);
- Magazzini: 920,00 – 1.850,00 €/m² - (V_m = 1.385,00 €/m²);
- Negozi: 5.800,00 – 11.700,00 €/m² - (V_m = 8.750,00 €/m²);
- Laboratori: 1.700,00 – 3.400,00 €/m² - (V_m = 2.550,00 €/m²);
- Uffici: 2.650,00 – 5.300,00 €/m² - (V_m = 3.975,00 €/m²);

Diversamente, consultando il listino immobiliare edito dalla Borsa Immobiliare di Napoli (B.I.N.) per il II° semestre 2016, nella zona indicata come "M1 – CHIAIA", nella macrozona "Via Caracciolo – Via Calabritto – P.zza dei Martiri" si rilevano i seguenti valori medi unitari:

- Abitazioni: 8.300,00 €/m²;
- Box: 6.800,00 €/m²;
- Magazzini: 920,00 – 1.850,00 €/m² - (V_m = 1.385,00 €/m²);
- Negozi: 18.000,00 €/m²;

In pratica, il Circolo Tennis Napoli, insiste ad ovest della Villa Comunale di Napoli, prospetta a sud sul tratto pedonalizzato di via Antonio Caracciolo, a nord sul viale Anton Dohrn, mentre sul suo lato ovest vi è la Piazza della Repubblica.

La zona risulta decisamente tra le più rappresentative della Città di Napoli; nelle vicinanze vi sono i principali di servizi di urbanizzazione ed è in corso di realizzazione una fermata della Metropolitana di Napoli, i cui tempi di consegna si prevedono per l'inizio del 2019.

L'interno del Circolo Tennis Napoli presenta, altresì, un ampio piazzale adibito ad area parcheggio per gli avventori/soci del circolo. L'uscita della Tangenziale di Napoli più vicina risulta quella di "Fuorigrotta", mentre la stazione ferroviaria più vicina è quella di "Mergellina", a poche centinaia di metri.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in Provincia di Napoli, nel Comune di Napoli, quartiere Chiaia, alla viale Anton Dohrn all'interno dell'area occupata dalla Villa Comunale di Napoli e si compone di un corpo di fabbrica principale articolato su tre livelli (rispettivamente piano seminterrato, piano rialzato e piano primo), sei campi da tennis in terra rossa, una serie di aree scoperte adibite a viali, parcheggi e spazi verdi, oltre che una piccola piscina con circostante solarium e zona spogliatoio, questa ultima ricavata al di sotto delle gradinate degli spalti di uno dei campi da tennis.

In vero, oltre all'accesso principale dal viale Anton Dohrn (foto n.1), il Circolo Tennis Napoli presenta ulteriori accessi sia dalla Piazza della Repubblica (foto n.2), sia dal viale Anton Dohrn (foto n.3) e dalla via Antonio Caracciolo (foto n.4).

I varchi di accesso, tra pedonali e carrabili sono tutti al livello del piano di campagna e non presentano ostacoli al passaggio di carrozzine per diversamente abili.

Per la descrizione dell'unità oggetto di stima, si procederà dapprima con la porzione coperta ed in seguito con quella scoperta.

L'accesso principale al fabbricato del Circolo Tennis Napoli avviene tramite una scalinata sul lato nord-ovest del corpo di fabbrica, dotato altresì di un servoscala elettronico per il superamento delle c.d. "barriere architettoniche" (foto n.5).

Il piano rialzato risulta destinato prevalentemente all'uso associativo e ricreativo.

Dopo la porta di ingresso (foto n.6) ci si trova in un primo ambiente (foto n.6) che funge da disimpegno per accedere agli ambienti "segreteria", "sala gioco", "salone" e "servizi igienici". La pavimentazione è in lastre di marmo chiaro ben posate e livellate, mentre le pareti e le soffitte sono rivestite di intonaco civile tinteggiato di colore bianco; le porte interne ed il rivestimento dei vani di passaggio risultano in legno smaltato di colore crema.

La "sala da gioco" presenta una serie di tavoli da gioco con rispettive sedie, uniformemente distribuiti per l'intera superficie di 140,84 m² circa (foto n.8, n.9). L'ambiente risulta illuminato da ampie finestre con apertura basculante. Il soffitto risulta rivestito con pannelli di controsoffitto inclinato, così come risultava originariamente inclinato il relativo solaio di copertura, risultando tale volume verosimilmente realizzato in un secondo momento rispetto all'originario impianto. La "sala da gioco" risulta collegata ad un terrazzino a livello sul lato ovest (foto n.79) ed alla "terrazza verandata" sul lato est (foto n.15).

Dal disimpegno comune, si ha accesso anche al salone (foto n.11) ed alla zona "servizi igienici" (foto n.21) a sua volta comunicante con la zona "bar"; il "salone" è composto da un ampio locale rettangolare di dimensioni 14,75m x 8,05m circa, occupato da divani, sedute, tavolini e da un pianoforte a mezza coda (foto n.12). Dal "salone", posto in posizione baricentrica, si ha accesso sia alla "sala da gioco" a sud (foto n.13), sia all'area "bar" a nord (foto n.14).

La pavimentazione degli ambienti "sala da gioco", "salone" e "zona bar" risulta composta da parquet massello di rovere disposto con modalità "spina italiana", lamato superiormente e verniciato con prodotto trasparente.

Tutti i citati ambienti hanno accesso indipendente alla "terrazza verandata" posta sul lato est del fabbricato (foto n.15, n.16), composto in vero da un terrazzo a livello delimitato per 2/3 circa da una struttura in alluminio e vetro (foto n.17, n.18); da tale terrazzo, tramite due scalinate poste simmetricamente ai lati della facciata est, si raggiungono i campi da tennis centrali del complesso (foto n.19, n.20).

Completa la consistenza del piano rialzato la zona "servizi igienici" (foto n.22), collegata sia al disimpegno comune che alla "area bar"; insistono in tale zona i servizi igienici per le signore (foto n.23), per i diversamente abili (foto n.24) e per i signori (foto n.25, n.26, n.27).

In generale, lo stato di manutenzione dei locali al piano rialzato risulta buono, laddove si denota la elevata qualità dei materiali posati in opera, sebbene sugli stessi possa leggersi qualche segno di usura.

Dal piano rialzato, tramite una scalinata discendente posta nella zona "servizi igienici" (foto n.28) si raggiunge il piano seminterrato; lo stesso piano seminterrato risulta collegato con scalinate sia al piazzale principale sul lato ovest del fabbricato (foto n.47), sia ai campi da tennis sul lato est del fabbricato (foto n.34).

Il piano seminterrato risulta adibito essenzialmente all'uso sportivo: insistono, infatti, in tale piano, sia gli spogliatoi per le donne (foto n.29, n.30, n.31, n.32, n.33, n.34, n.35), il personale (foto n.36, n.37, n.38, n.39) e gli uomini (foto n.40, n.41, n.42, n.43, n.44, n.45), sia una palestra a disposizione dei soci (foto n.48, n.49, n.50, n.51, n.52, n.53). Completa la consistenza del piano seminterrato il locale caldaia, in cui insistono i macchinari per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria al servizio di bagni/docce, ecc..

In generale, lo stato di manutenzione dei locali al piano seminterrato risulta mediocre, laddove sebbene sia tutto perfettamente funzionante, i materiali e le finiture risultano vetusti.

Sempre dal piano rialzato, tramite una scalinata che parte dalla "zona bar", anch'essa dotata di servoscala elettrico per diversamente abili, si raggiunge il piano primo del fabbricato (foto n.54, n.55). Il piano primo risulta destinato prevalentemente all'uso associativo e ricreativo.

Giunti sul piano vi sono due "salotti" per con divani e sedute per gli ospiti (foto n.56, n.57, n.58, n.59); vi è, inoltre una "sala tv" con poltrone disposte in quattro file da tre posti ed una postazione audio-video sul fondo (foto n.64) ed un'ampia "sala ristorante", di forma rettangolare e dimensioni 12,65m x 8,05m circa, capace di ospitare fino a 100 coperti circa (foto n.65, n.66 e n.67).

Gli ambienti descritti al piano primo risultano pavimentati con parquet massello in iroko, disposto "a lista", ben lamato superiormente e verniciato con prodotto trasparente; le pareti e le soffitte risultano rivestite di intonaco civile, liscio e tinteggiato con colore bianco.

Dalla "sala ristorante" si ha accesso al "terrazzo scoperto", a forma di "L", che si sviluppa sui lati sud ed ovest (in parte) del fabbricato (foto n.73, n.74, n.75) per una superficie di circa 146,68 m² e consente di ospitare ulteriori 60 posti seduti circa. Il "terrazzo scoperto" risulta dotato di una struttura di tenda a rullo scorrevole su montanti metallici, avente una doppia falda (foto n.78) ed estesa all'intera superficie del "terrazzo scoperto"; qui risulta altresì presente una scalinata metallica di emergenza che collega direttamente con il piazzale principale del complesso (foto n.76, n.77).

Dal "terrazzo scoperto", così come dal "salotto", si ha accesso ad ulteriore volume, ricavato previa chiusura orizzontale (tettoia) e verticale (infissi in alluminio-vetro) della originaria porzione di "terrazzo scoperto" che proseguiva sul lato est della struttura. Attualmente, il volume risulta adibito a seconda "sala da gioco", sebbene all'occorrenza possa essere asservito anche alla sala "ristorante" (foto n.60, n.61, n.62, n.63).

Completano la consistenza del piano primo i servizi igienici divisi per genere ed un ambiente cucina composto da "anti-cucina" (foto n.68), "area lavaggio" (foto n.69), "area preparazione cibo" (foto n.70, n.71 e n.72) e cella frigo per conservazione merci deperibili.

In generale, lo stato di manutenzione dei locali al piano rialzato risulta buono, laddove si denota la elevata qualità dei materiali posati in opera, sebbene sugli stessi possa leggersi qualche segno di usura.

Le aree esterne del Circolo Tennis Napoli possono riassumersi in una serie di piazzali e viali che mettono in comunicazione tutte le aree del complesso, ivi comprese aiuole e spazi verdi, oltre allo spazio occupato dai n°6 campi da tennis che insistono nello stesso.

In particolare, dopo l'accesso principale dal lato di viale Anton Dohrn, si trova un piazzale scoperto (foto n.83) generalmente adibito ad area parcheggio e manovra per gli ospiti / soci del Circolo. Da tale piazzale vi è ampia visuale sia sui campi da tennis posti verso ovest (foto n.84) che verso la palazzina posta verso est. All'atto dell'accesso, sul piazzale scoperto è risultato presente un volume composto da una struttura prefabbricata (foto n.85), originariamente posta su ruote (foto n.87), ma attualmente poggiata/inglobata in un basamento in calcestruzzo, ospitante alcuni attrezzi per body building (foto n.86).

Subito dietro tale volume vi è un viale carrabile, rivestito con asfalto bituminoso e delimitato sui due lati da alte siepi (foto n.88, n.90, n.91, n.92), che conduce sino all'ingresso da Piazza della Repubblica (foto n.94) ed ai campi da tennis ivi presenti (foto n.94); qui è risultato, altresì, presente un volume provvisorio, in lamiera metalliche, adibito a mero ricovero dei materiali e dei macchinari necessari per la manutenzione dei campi da tennis (foto n.95, n.96).

Dall'altro lato rispetto al piazzale scoperto, vi sono due viali che delimitano la palazzina camminando paralleli al viale Anton Dohrn ed alla via Francesco Caracciolo rispettivamente; tali viali risultano in parte pavimentati con c.d. "betonelle" drenanti ed in parte occupati da aiuole verdi (foto n.99, n.100) e conducono nell'ordine sia ai campi da tennis principali (foto n.101, n.102), su cui prospettano le terrazze della palazzina (foto n.103), sia proseguendo (foto n.104, n.105), all'area piscina/solarium (foto n.106, n.107, n.108, n.109, n.110), posta sul lato est del complesso.

Da tale area si dipartono due scalinate discendenti che raggiungono il volume creato al piano seminterrato al di sotto delle gradinate dei campi da tennis ed adibite rispettivamente a spogliatoio femminile (foto n.11, n.112, n.113, n.114, n.115, n.116) e spogliatoio maschile (foto n.117, n.118, n.119, n.120), all'interno del quale sono altresì ospitati gli impianti per il filtraggio ed il trattamento delle acque della piscina (foto n.121, n.122, n.123, n.124).

Per completezza di trattazione, infine, deve rilevarsi che all'interno del complesso Circolo Tennis Napoli insistono una moltitudine di specie arboree di un certo pregio e di età ultracentenaria.

In particolare, rimettendo ogni più ampia valutazione ad un esperto in estimo botanico, gli scriventi Sig. Vincenzo De Falco ed Ing. Alessandro De Maio hanno ricercato ed individuato una perizia tecnica giurata (cfr. allegato "D") resa da un dottore Agronomo, tale Sig. Luigi d'Aquino, in data 19/03/1997, su incarico



conferitogli dal Circolo Tennis Napoli, avente ad oggetto: "RILEVAZIONE DELLO STATO FITOSANITARIO E DELLA STABILITA' STATICA DELLE PIANTE A DIMORA NELL'AREA A VERDE DEL TENNIS CLUB NAPOLI".

Dalla lettura della perizia in parola, può rilevarsi che: «...omissis...sono state censite 99 piante, tra esemplari vivi (73) e morti (26), con netta prevalenza di Lecci (*Quercus ilex*) (72 rilevamenti), e secondariamente Pini di diverse specie (*Pinus halepensis*, *Pinus pinaster*) (9 rilevamenti), *Washingtonia sp.* (7 rilevamenti), *Palme delle Canarie* (*Phoenix canariensis*) (5 rilevamenti), *Platani* (*Platanus sp.*) (3 rilevamenti), *Eucalipto* (*Eucalyptus sp.*) (1 rilevamento), *Ficus elastica* (1 rilevamento)...omissis...».

PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

L'edificio risulta dotato di impianto di riscaldamento composto da un unico generatore di calore, posto nel locale "centrale termica" al piano seminterrato e da una serie di corpi scaldanti, composti da batterie di elementi radianti in ghisa (foto n.80), posti in modo adeguato per garantire una adeguata distribuzione del calore.

Risultano, altresì, presenti sistemi di trattamento e condizionamento aria, con macchinari esterni disposti sulla porzione estradossale del solaio di copertura della "segreteria" e macchinari interni incassati nel controsoffitto (foto n.81), delle principali marche produttrici (ad es. Mitsubishi Electric).

Gli infissi sono composti generalmente da telai in legno e vetro-camera del tipo 4-8-4 senza gas e/o pellicole oscuranti.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed adeguato alle esigenze del complesso, con un quadro elettrico generale posto nell'area disimpegno al piano seminterrato e una serie di sotto-quadri elettrici, posti direttamente nei rispettivi ambienti tecnici.

Come riportato nel precedente paragrafo, il livello delle finiture ed il relativo stato di manutenzione è generalmente buono, laddove si denota la elevata qualità dei materiali posati in opera, sebbene sugli stessi possa leggersi qualche segno di usura.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, non sono state fornite, nemmeno in semplice visione i certificati degli impianti esistenti.

Nel corso dei sopralluoghi non sono state fornite informazioni circa la presenza o meno e/o la eventuale validità dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ovvero di altro attestato equipollente.

Determinazione della superficie commerciale

Per l'esatta individuazione della superficie commerciale, gli scriventi Sig. Vincenzo De Falco ed Ing. Alessandro De Maio, dopo un preliminare esame della documentazione consegnatagli, hanno effettuato due sopralluoghi presso il cespite oggetto di stima, potendo effettuare una serie di misurazioni di riscontro rispetto a quanto prodotto, annotando tutte le variazioni esistenti e riportando le misure aggiornate dello stato dei luoghi.

Le misurazioni sono state effettuate con la collaborazione di due collaboratori di fiducia degli scriventi e con l'ausilio di strumentazioni di precisione quali metri laser ben tarati, delle principali marche.

Una volta individuate le superfici reali si è provveduto alla determinazione delle superfici commerciali, seguendo i disposti riportati dalla Committenza nello schema di perizia trasmessogli.

In particolare, per il computo della superficie commerciale sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte, invece, è stato determinato con le seguenti percentuali:

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

Il computo delle superfici di cui al punto c) è stato determinato in modo da non eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

- Per il computo delle superfici scoperte, infine, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su 3lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- dal 25 al 50% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.



Seguendo i criteri sopra elencati, gli scriventi Sig. Vincenzo De Falco ed Ing. Alessandro De Maio hanno potuto individuare le seguenti superfici commerciali, distinte per piano e destinazione prevalente:

PIANO SEMINTERRATO

#	Ambiente	Sup. Netta [mq]	Coeff. riduzione	Sup. Normalizzata [mq]	Destinazione
1	Palestra	77,21	-	77,21	Sportiva
2	Spogliatoio Uomini	184,43	-	184,43	Sportiva
3	Spogliatoio Donne	88,83	-	88,83	Sportiva
4	Impianti	44,77	-	44,77	Condivisa
5	Servizi	94,00	-	94,00	Accessoria
SUP. NETTA TOTALE (a)				489,24	
SUP. COMMERCIALE BALCONI (b)				0,00	
	Sup. pareti divisorie interne non portanti (c)	30,00	-	30,00	
	Sup. mura perimetrali e pareti interne portanti (d)	195,89	50%	51,92 *	
SUP. COMMERC. TOTALE (a)+(b)+(c)+(d)				571,16	

* Tale superficie sarebbe pari a 97,94 m², ma è stata considerata pari al 10% della somma tra la superficie calpestabile (a) e quella dei divisori interni (c), pari a 519,24 m².



PIANO RIALZATO

#	Ambiente	Sup. Netta [mq]	Coeff. riduzione	Sup. Normalizzata [mq]	Destinazione
1	Sala da gioco	140,84	-	140,84	Associativa
2	Salone	120,37	-	120,37	Associativa
3	Area bar	96,93	-	96,93	Associativa
4	Disimpegno	51,15	-	51,15	Associativa
5	Servizi igienici	19,56	-	19,56	Associativa
6	Amministrazione	26,37	-	26,37	Condivisa
SUP. NETTA TOTALE (a)				455,22	
	Terrazzo est + ovest	68,48	25%	17,12	
	Veranda	83,05	60%	49,83	

SUP. COMMERCIALE BALCONI (b)			66,95
Sup. pareti divisorie interne non portanti (c)	4,39	-	4,39
Sup. mura perimetrali e pareti interne portanti (d)	69,31	50%	34,655
SUP. COMMERC. TOTALE (a)+(b)+(c)+(d)			561,215



PIANO PRIMO

#	Ambiente	Sup. Netta [mq]	Coeff. riduzione	Sup. Normalizzata [mq]	Destinazione
1	Sala ristorante	102,12	-	102,12	Associativa
2	Salotti	49,37	-	49,37	Associativa
3	Sala TV	23,15	-	23,15	Associativa
4	Cucina	74,96	-	74,96	Associativa
5	Servizi igienici	17,42	-	17,42	Associativa
SUP. NETTA TOTALE (a)				267,02	
	Terrazzo	146,68	25%	36,67	
	Sala da gioco**	79,78	60%	47,87	
SUP. COMMERCIALE BALCONI (b)				84,54	
	Sup. pareti divisorie interne non portanti (c)	6,42	-	6,42	
	Sup. mura perimetrali e pareti interne portanti (d)	55,29	50%	27,645	
SUP. COMMERC. TOTALE (a)+(b)+(c)+(d)				385,623	

** Tale superficie è stata assimilata a quella di una terrazza scoperta in quanto non risulta provata la relativa legittimità urbanistica, rispetto al preesistente terrazzo scoperto.

PIANO SEMINTERRATO - SOTTOGRADINATA

#	Ambiente	Sup. Netta [mq]	Coeff. riduzione	Sup. Normalizzata [mq]	Destinazione
1	Spogliatoio Uomini	63,90	-	63,90	Sportiva
2	Spogliatoio Donne	33,71	-	33,71	Sportiva
3	Servizi	22,61	-	22,61	Accessoria
SUP. NETTA TOTALE (a)				97,61	
SUP. COMMERCIALE BALCONI (b)				0,00	
	Sup. pareti divisorie interne non portanti (c)	2,95	-	2,95	
	Sup. mura perimetrali e pareti interne portanti (d)	27,55	50%	10,06 ***	
SUP. COMMERC. TOTALE (a)+(b)+(c)+(d)				114,335	



*** Tale superficie sarebbe pari a 13,77 m², ma è stata considerata pari al 10% della somma tra la superficie calpestabile (a) e quella dei divisori interni (c), pari a 100,56 m².

AREE ESTERNE

#	Ambiente	Sup. Netta [mq]	Coeff. riduzione	Sup. Normalizzata [mq]	Destinazione
1	Piazzali e aree scoperte	4641,00	0,1	464,10	Condivisa
2	Area scoperta a uso associativo	702,55	0,1	70,26	Associativa
3	Area scoperta a uso sportivo	4366,55	0,1	436,66	Sportiva
SUP. COMMERC. TOTALE				971,01	

Metodo di valutazione

In termini generalistici, la metodologia più idonea alla stima di un determinato bene immobile, deve essere individuata caso per caso, non potendo applicare apoditticamente una metodologia a tutti i casi che si presentano nella professione estimativa.

Sempre in via generale, si rappresenta che le principali metodologie attualmente applicate nell'estimo nazionale ed internazionale possono, nell'ordine, riassumersi in:

- Market Comparison Approach (MCA): una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.
- Income Capitalization Approach o Stima per capitalizzazione del reddito: una procedura mediante la quale che pone alla base il concetto secondo cui un immobile ha sul mercato un valore che risulta proporzionale al reddito che dallo stesso è possibile ricavare;
- Cost Approach: una procedura mediante la quale è possibile determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali.

Valutazione comparativa

Il principio base su cui si fonda il procedimento di valutazione comparativa M.C.A., consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, i sottoscritti Sig. Vincenzo De Falco ed Ing. Alessandro De Maio ritengono di difficile applicazione una metodologia comparativa (M.C.A.) a causa delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima.

Lo stesso, infatti, risulta un cespite unico nel suo genere, per posizione (fronte mare, di fianco alla Villa Comunale, con vista dalla collina di Posillipo a quella del Vomero, ecc.), per dimensioni (parliamo di un bene avente una superficie commerciale complessiva di circa 2.603,33 m²) e per destinazione d'uso (articolata in attività sportiva, attività associativa e ristorante).

Il criterio posto alla base del M.C.A., infatti, prevede la ricerca di immobili riferimento, c.d. "comparables", intese non tanto come prezzi di annunci immobiliari (asking prices), ma come reali dati di transazioni immobiliari realmente avvenute, almeno in numero di tre, a patto che riguardino immobili nella medesima zona e che non siano temporalmente lontane dalla data della presente valutazione.

Se risulta, pertanto, di estrema difficoltà la ricerca di uno solo dei "comparables", può immaginarsi cosa debba comportare l'individuazione di tre comparabili per ciascuna delle tre destinazioni prevalenti, per un totale di nove comparabili.

Inoltre, proprio a causa della "unicità" del bene oggetto di stima, gli scriventi ritengono non affidabile il metodo del Cost Approach, in quanto le caratteristiche la costruzione risale ad oltre settanta anni addietro e, ad oggi, la disciplina vincolistica in materia paesistico-ambientale, non consentirebbe alcuna opera sulla medesima area di sedime. Le condizioni di applicazione del metodo, infatti, riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

La stima del valore dell'area è, quindi, legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deterioramento fisico, il deterioramento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

L'alternativa da poter adottare in tal caso, al fine di avere un valore meramente indicativo, potrebbe essere quella della stima secondo il migliore uso possibile (Highest and Best Use) dell'immobile, a patto che ciò sia:

- Urbanisticamente consentito
- Fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Finanziariamente sostenibile
- Economicamente conveniente

A tale fine, gli scriventi ritengono che il migliore uso, in termini di valore di mercato, coniugato con i vincoli sopra riportati, veda il bene oggetto di stima dividersi in tre aliquote principali:

1. aliquota aree destinate ad attività sportiva, pari alla somma delle superfici commerciali dei piani seminterrato (571,16 m²), seminterrato sotto-gradinata (114,33 m²), una porzione pari ad un terzo, dei piazzali ed aree scoperte (154,7 m²) e quella delle aree scoperte ad uso sportivo (436,66 m²) per una superficie commerciale complessiva di 1.276,85 m².
2. Aliquota aree destinate ad attività associativa, pari all'intera superficie commerciale del piano rialzato (561,21 m²) oltre all'area scoperta ad uso associativo (70,26 m²) ed una porzione, sempre di un terzo, dei piazzali ed aree scoperte (154,7 m²), per complessivi 786,17 m²;
3. Aliquota aree destinate a ristorazione, par all'intera superficie commerciale del piano primo (385,62 m²), oltre la restante porzione, sempre di un terzo, dei piazzali ed aree scoperte (154,7 m²), per complessivi 540,32 m².

Sul punto, dopo ampia analisi del mercato immobiliare di zona, vista l'unicità e non ripetibilità delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene in scienza e coscienza potersi considerare un valore medio di mercato di circa 10.000 €/m² con l'applicazione di meri coefficienti di piano, così come definiti nelle "indicazioni ed avvertenze" del Listino Ufficiale B.I.N. per il primo semestre dell'anno 2017:

Aliquota	Superficie commerciale	Valore unitario medio	Coefficiente di piano	Valore unitario corretto	Valore mercato
1	1.276,85 m ²	10.000 €/m ²	- 25% (seminterrato)	7.500,00 €/m ²	€ 9.576.375
2	786,17 m ²	10.000 €/m ²	- 10% (terra/rialzato)	9.000,00 €/m ²	€ 7.075.530
3	540,32 m ²	10.000 €/m ²	+ 20% (attico)	12.000,00 €/m ²	€ 6.483.840
TOTALE					€ 23.135.745

Può, dunque, riportarsi un valore di mercato, secondo il metodo comparativo seguendo il criterio del Highest and Best Use pari a:

$$V_{H.B.U.} = € 23.135.745$$

Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

La capitalizzazione dei redditi (yield capitalization) prende in considerazione i redditi attesi di un immobile in un definito arco di tempo, nel quale si reputa che l'immobile erogherà benefici monetari.

Nel caso di specie, si consideri che il Circolo Tennis Napoli, risulta

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

Nel criterio reddituale il saggio di capitalizzazione è estratto dal mercato come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà e "ottenere i saggi di capitalizzazione

direttamente da transazioni di proprietà comparabili è la migliore tecnica, quando sono disponibili dati sufficienti su vendite di proprietà simili e a prezzi concorrenziali". (Appraisal Institute, 2001)

La formula che sintetizza il suddetto procedimento è la seguente:

$$V_m = R_n / r$$

dove:

V_m = Valore di mercato ricavato con il metodo

R_n = Reddito netto, dato dalla differenza tra il Reddito lordo (R_l) e le spese sostenute (S)

r = saggio di capitalizzazione adottato.

Per la determinazione del Reddito lordo (R_l), è stato considerato quanto riportato sullo stesso Statuto del Circolo Tennis Napoli, pubblicato on-line sul relativo portale, ove all'articolo 4 può rilevarsi quanto segue:

«...omissis...le entrate sono costituite:

a) dalle quote sociali annuali versate dai Soci;

b) dalle quote versate dai Soci per l'utilizzo degli impianti sportivi (campi da tennis, piscina, calcetto, sauna, ecc.) e per la frequenza di corsi sportivi organizzati dall'Associazione;

c) dalle eventuali donazioni e contributi effettuati dai Soci o da terzi, se accettate dal consiglio;

d) da proventi derivanti dallo svolgimento delle attività sociali e dalle quote versate dai Soci per attività culturali e ricreative...omissis...»

Orbene, secondo tale schema, si è tentato di effettuare una stima delle entrate annuali ed a tal fine sono stati utilizzati i dati contenuti nel Bilancio Societario al 31/12/2017 approvato dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 18/07/2017, ove risultano dichiarati i seguenti incassi relativi all'ultimo esercizio:

- Quote sociali per totali € 797.901, così articolate:
 - Fondatori € 152.635
 - Ordinari € 372.913
 - Giovani € 35.805
 - Signore € 187.750
 - Allievi € 0
 - Assenti € 40.740
 - Quote FIT € 8.068
- Servizi ai soci per totali € 76.653, così articolati
 - Contributi soci campi tennis € 35.276
 - Nolo cassette € 30.500
 - Contributo soci piscina € 10.203
 - Contributo gioco carte € 674
 - Manifestazioni sociali € 0
- Contributi attività sportiva per € 21.559, così articolati:
 - Contributi attività tennistica € 6.559
 - Contributi pubbl. e sponsorizzaz. varie € 15.000
- Proventi diversi per € 53.899, così articolati:
 - IVA forfettaria € 6.643
 - Contributi gestione bar e ristorante € 16.535
 - Arrotondamenti attivi € 79
 - Manifestazioni private € 8.656
 - Proventi da Wind € 21.050
 - Interessi polizza TFR € 0



- Proventi abbigliamento sportivo € 0
- Ricavi per manifestazioni sportive € 856

Il tutto per un reddito lordo (R_l) pari all'importo degli incassi per l'esercizio 2016, ovvero ad € 950.012.

Tale importo, dovrà essere depurato della quota di spese sostenute (S). Sul punto, gli scriventi hanno ritenuto opportuno adottare una stima dei costi sostenuti in termini percentuali, adoperando i dati pubblicati dai Proff. Forte, Michieli e Realfonzo, in valor medio pari al 30% ed imputabili alle seguenti voci di costo:

- imposte e tasse tra il 7% e il 12,5%
- spese relative al capitale investito
- manutenzione (2 – 8 % R_l)
- assicurazione (tra lo 0 e il 2% del R_l)
- quota ammortamento (0 - 3 % R_l)
- sfitti e insolvenze (0,5 – 4 % R_l)
- amministrazione ed esazione (0 - 4 % R_l)
- Altro

Può, dunque, determinarsi il valore delle spese (S) nel modo che segue:

$$S = R_l * 0,30 = € 950.012 * 0,30 = € 285.003,6$$

Conseguentemente, il reddito netto prodotto dall'utilizzo del bene oggetto di stima si può determinare in:

$$R_n = R_l - S = € 950.012 - € 285.003,6 = € 665.008,4$$

Si procede, quindi, al calcolo del saggio di capitalizzazione per il bene in esame. Sul punto, come già riportato nel precedente paragrafo, si ribadisce che a causa dell'unicità tipologica, dimensionale e posizionale del bene oggetto di valutazione risultano di difficile reperimento i dati relativi al canone di affitto (l'unico contratto di locazione, oggi non più valido, risale al 2002) ed ai valori unitari di mercato.

Per questo motivo, per la stima del saggio di capitalizzazione da praticare, si è ritenuto opportuno l'adozione del c.d. "metodo additivo", introdotto dal Proff. Forte, De Rossi ed Orefice, secondo cui l'influenza del saggio deriva da un certo numero di influenze ascendenti o discendenti determinate dalle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

In pratica il saggio, ottenuto come media tra il saggio di capitalizzazione minimo e massimo del segmento di mercato nel quale ricade l'immobile da stimare, si corregge mediante una serie di aggiunte e detrazioni secondo la formula:

$$r = (r_{\min} + r_{\max}) / 2 + I_a + I_d$$

dove:

- r_{\min} = saggio minimo
- r_{\max} = saggio massimo
- I_a = influenze ascendenti
- I_d = influenze discendenti

In particolare, per il calcolo dei r_{\min} ed r_{\max} si sono presi in considerazione i dati riportati nei registri O.M.I. e B.I.N. relativi ai valori di mercato ed quelli locativi (per mese), potendo desumere i seguenti valori:

	Fonte O.M.I.			Fonte B.I.N.		
	Valore mercato (max) V_{mi}	Valore locazione V_{li}	Saggio medio $V_{li} * 12 / V_{mi}$	Valore mercato (max) V_{mi}	Valore locazione V_{li}	Saggio medio $V_{li} * 12 / V_{mi}$
Abitazioni signorili	7500 €/m ²	16,8 €/m ² per mese	2,69%	8300 €/m ²	14 €/m ² per mese	2,02%
Negozi	11700 €/m ²	46,8 €/m ² per mese	4,80%	18000 €/m ²	90 €/m ² per mese	6,00%

Possono, dunque definirsi due valori minimo e massimo, pari ai saggi corrispondenti alle due destinazioni prevalenti per il bene oggetto di stima, ovvero un $r_{\min} = 2,35$ [pari a $(2,02 + 2,69) / 2$] ed un $r_{\max} = 5,40$ [pari a $(4,80 + 6,00) / 2$]

Carlo Forte ha sistematizzato tutte le "influenze ascendenti e discendenti" che si manifestano in funzione dei rischi economici sui redditi e tecnici e sui capitali e che incidono sul valore del saggio di capitalizzazione, ad es:

- interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche;
- al contrario: particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici

Si precisa, all'uopo, che a caratteristiche positive corrispondono coefficienti in decremento e viceversa:



#	Descrizione incrementi	Coefficiente proposto	Coefficiente adottato
A1	Interventi presumibili di manutenzione ordinaria o straordinaria a scadenza non immediata non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure	0,10	0,10
A2	Alee di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'insediamento di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri	0,10	0,00
A3	Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili. Prossimità di scadenza del regime di esenzione temporanea	0,05	0,00
A4	Previsione di probabili espropri	0,05	0,00
A5	Previsione di peggioramenti ambientali (per effetto di presumibili nuove costruzioni latitanti, per future localizzazioni industriali finitime, ecc.)	0,10	0,00
A6	Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili	0,10	0,00
A7	Notevole età dell'edificio	0,05	0,00
A8	Esistenza di esenzione o di particolari agevolazioni sull'imposta di registro	0,10	0,00
A9	Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri	0,10	0,10
A10	Particolari redditività superordinarie di durata non esattamente prevedibile assunte, nonostante la loro straordinarietà, come entità da capitalizzare	0,10	0,10
A11	Esistenza per breve tempo ulteriore di esenzioni fiscali	0,15	0,00
A12	Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari	0,40	0,00
A13	Particolari caratteristiche negative intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità, prospicienza su spazi interni, mancanza di idoneità insediativa) che hanno maggiori riflessi sul prezzo di mercato che non sul prezzo d'uso	0,20	0,00
A14	Ubicazione dell'immobile in piccoli centri urbani (nei quali il mercato è certamente meno vivace)	0,10	0,00
A15	Quota poco elevata dal piano strada (in edifici forniti di ascensori)	0,10	0,00
A16	Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento	0,05	0,00
A17	Dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazze o balconi di dimensioni minori di 1/5 o 1/6 delle superfici utili coperte)	0,05	0,00
A18	Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari	0,10	0,00
	SOMMANO Incrementi		0,30

#	Descrizione decrementi	Coefficiente proposto	Coefficiente adottato
D1	Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione (es: scuole, alberghi, edifici per lo spettacolo o industriali, negozi e botteghe)	0,10	0,00
D2	Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione (es. garage, depositi, studi ecc.)	0,05	0,00
D3	Previsione di realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali (strade, fogne, scuole, mercati ecc.) capaci di conferire nel futuro una migliore qualificazione ambientale	0,05	0,05
D4	Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato	0,05	0,00
D5	Costi di produzione in aumento	0,05	0,00
D6	Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia, constatabile anche dal ribasso delle azioni o obbligazioni delle società immobiliari	0,05	0,00
D7	Particolari pregi architettonici dell'edificio e della singola unità. Evoluto grado di finimento	0,10	0,10
D8	Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile S> 80-140 mq, per le botteghe S> 18-25 mq)	0,15	0,15
D9	Altezza straordinaria degli ambienti (per le abitazioni h> 3,3 m, per le botteghe h 3,60 m, per gli uffici h > 3 m ecc.)	0,05	0,05
D10	Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili (ville con giardini, parchi, case di villeggiatura ecc.)	0,25	0,25
D11	Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia	0,05	0,05
D12	Esistenza o presumibili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima del regime vincolistico delle locazioni	0,15	0,00
D13	Previsioni di migliorie infrastrutturali o ambientali nella zona	0,05	0,05
D14	Suscettività economiche e legali di trasformazioni future anche se in epoche non esattamente prevedibili (spazi finitimi destinabili ad ulteriori edificazioni, lastrici sopraelevabili ecc.)	0,15	0,00
D15	Ubicazioni centrali o in zone o località di particolare idoneità insediativa	0,30	0,30
D16	Destinazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali (negozi, botteghe, ammezzati per studi professionali ecc.) per unità immobiliari sive in zone urbane centrali	0,30	0,30
D17	Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza di attrezzature collettive necessarie alla vita (scuole, mercati, chiese, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali ecc). Facilità di collegamenti	0,05	0,05
D18	Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta	0,05	0,05
		SOMMANO Decrementi	1,40

Sulla scorta di tali coefficienti di incremento e decremento può, dunque, procedersi al calcolo del saggio di capitalizzazione nel modo che segue:

$$r = (r_{\min} + r_{\max}) / 2 + I_a + I_d = (2,35 + 5,40) / 2 + I_a + I_d = 3,87 + 0,30 - 1,40 = 2,77 \%$$

Una volta determinato il valore del Reddito netto (€ 665.008,4) e del saggio di capitalizzazione (2,77%), può procedersi al calcolo del valore di mercato, secondo il metodo "Income Capitalization Approach":

$V_{I.C.A.} = € 665.008,4 / 2,77 * 100 = € 24.007.523$

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.

Operando la media aritmetica tra i valori desunti dai metodi H.B.U. (Highest and Best Use) e I.C.A. (Income Capitalization Approach) si perviene al seguente valore di mercato, ritenuto dagli scriventi il più congruo per il bene oggetto di stima:

$V_{H.B.U.} = € 23.135.745$

$V_{I.C.A.} = € 24.007.523$

$V_{mediato} = (€ 23.135.745 + € 24.007.523) / 2 = € 23.571.634$

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.

I sottoscritti, nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

I Valutatori

VINCENZO DE FALCO
agente immobiliare
Via F. Solimena, 125 80129 Napoli
p.i. 06913240633
cod. fisc. DEL VCN 59A04 F839F
REA NA 537312

Ing. Alessandro De Maio



Allegati:

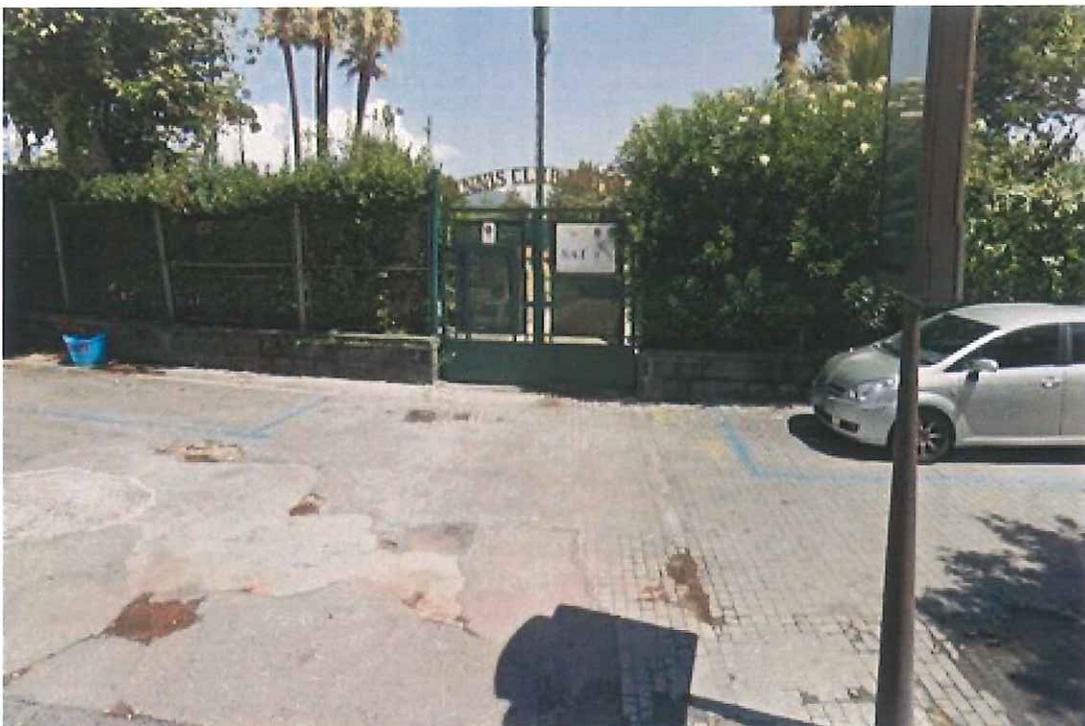
1. documentazione fotografica;
2. elaborati grafici;
3. documentazione catastale;
4. inventario specie arboree;

Pubblicazioni d'ausilio

- **LISTINO UFFICIALE** della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
- **Codice delle Valutazioni Immobiliari** pubblicato da TECNOBORSA
- **Forte F., De Rossi B. (1974)**, Principi di economia ed estimo, Etas, Milano: pp. 141- 154
- **Realfonzo A. (1994)**, Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis, Roma: pp. 114-139
- **Orefice M. (1995)** Estimo. Utet Padova: (Cap II e III)



Fotografia n.1



Fotografia n.2



Fotografia n.3



Fotografia n.4



Fotografia n.5



Fotografia n.6



Fotografia n.7



Fotografia n.8



Fotografia n.9



Fotografia n.10



Fotografia n.11



Fotografia n.12



Fotografia n.13



Fotografia n.14



Fotografia n.15



Fotografia n.16



Fotografia n.17



Fotografia n.18



Fotografia n.19



Fotografia n.20



Fotografia n.21



Fotografia n.22



Fotografia n.23



Fotografia n.24



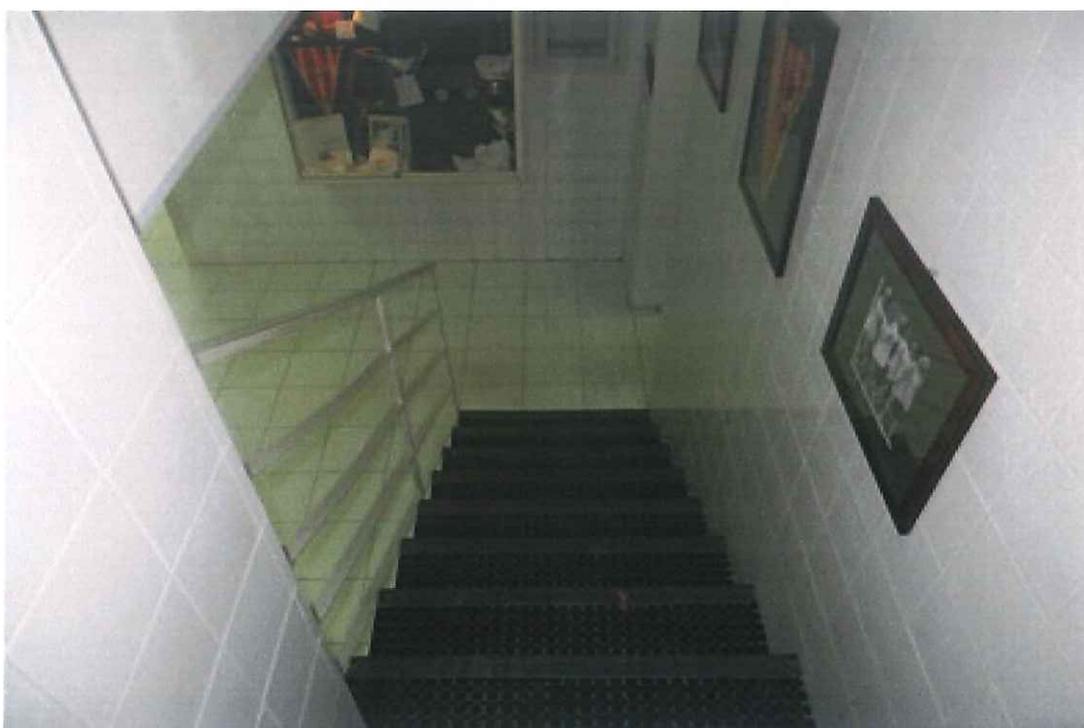
Fotografia n.25



Fotografia n.26



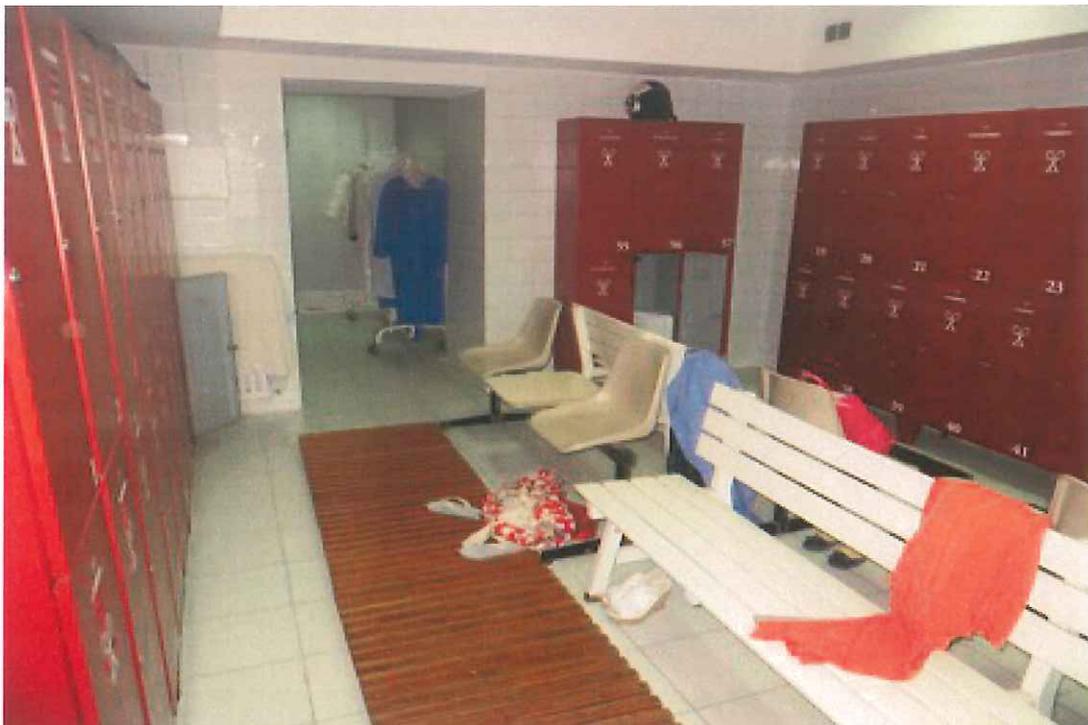
Fotografia n.27



Fotografia n.28



Fotografia n.29



Fotografia n.30



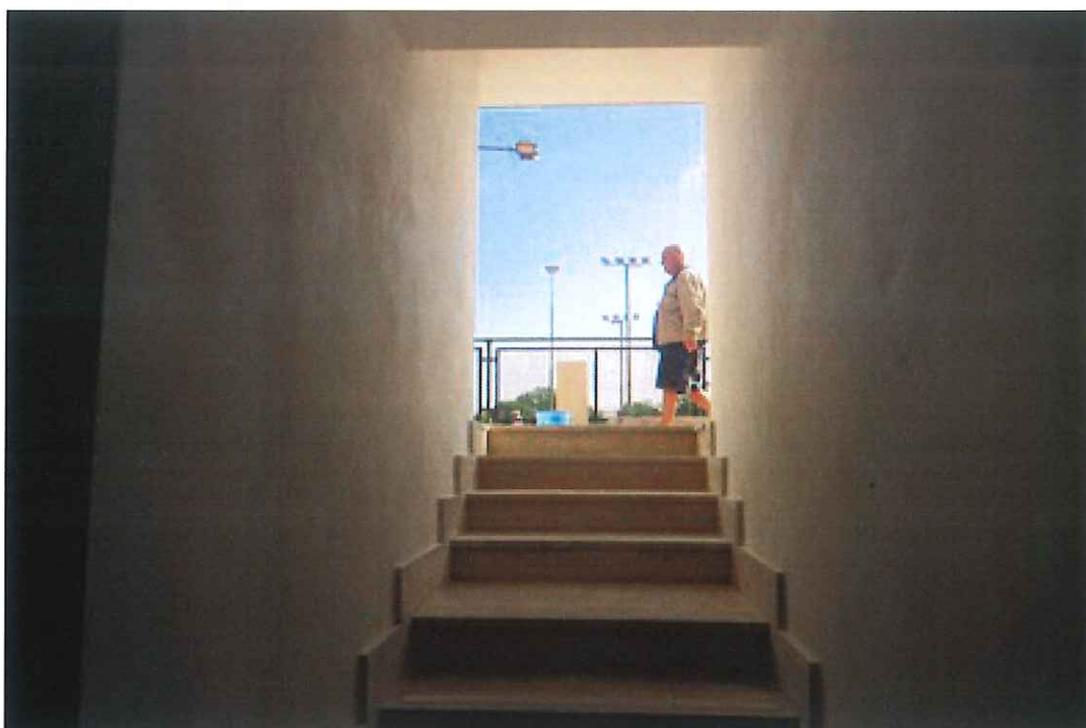
Fotografia n.31



Fotografia n.32



Fotografia n.33



Fotografia n.34



Fotografia n.35



Fotografia n.36



Fotografia n.37



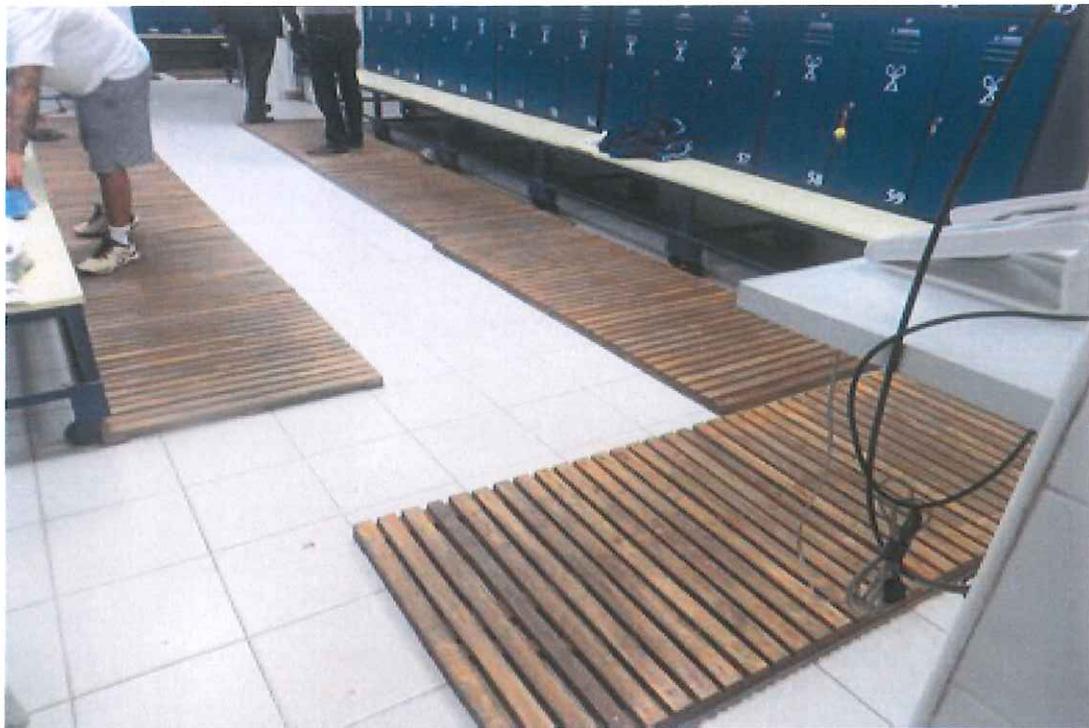
Fotografia n.38



Fotografia n.39



Fotografia n.40



Fotografia n.41



Fotografia n.42



Fotografia n.43



Fotografia n.44



Fotografia n.45



Fotografia n.46



Fotografia n.47



Fotografia n.48



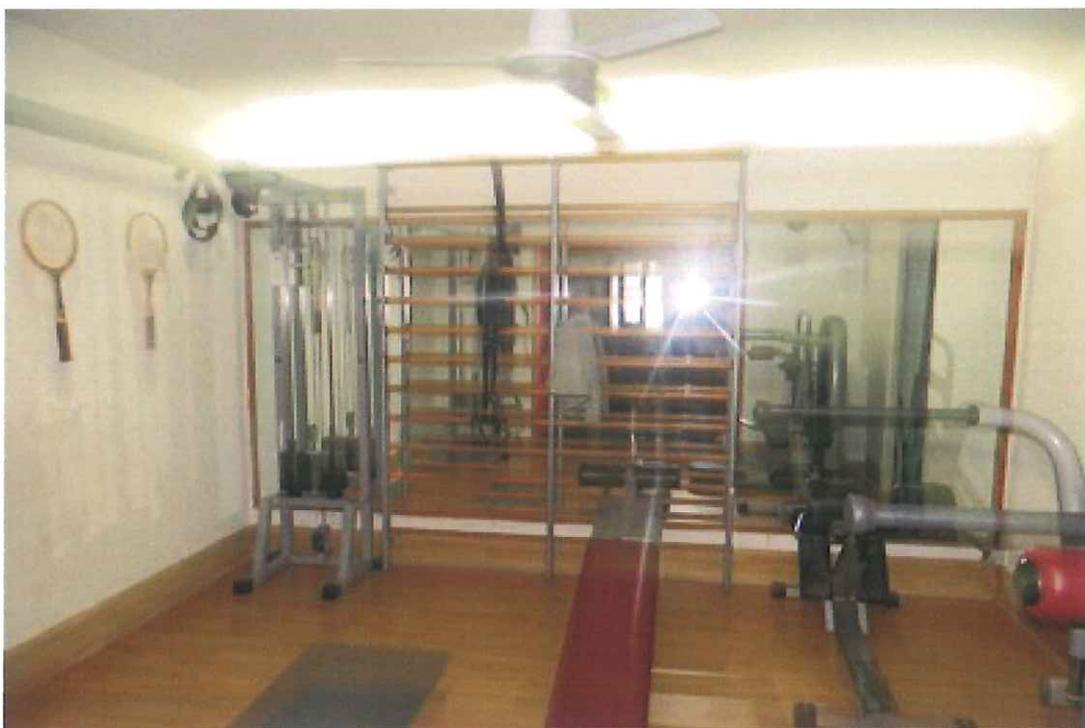
Fotografia n.49



Fotografia n.50



Fotografia n.51



Fotografia n.52



Fotografia n.53



Fotografia n.54



Fotografia n.55



Fotografia n.56



Fotografia n.57



Fotografia n.58



Fotografia n.59



Fotografia n.60



Fotografia n.61



Fotografia n.62



Fotografia n.63



Fotografia n.64



Fotografia n.65



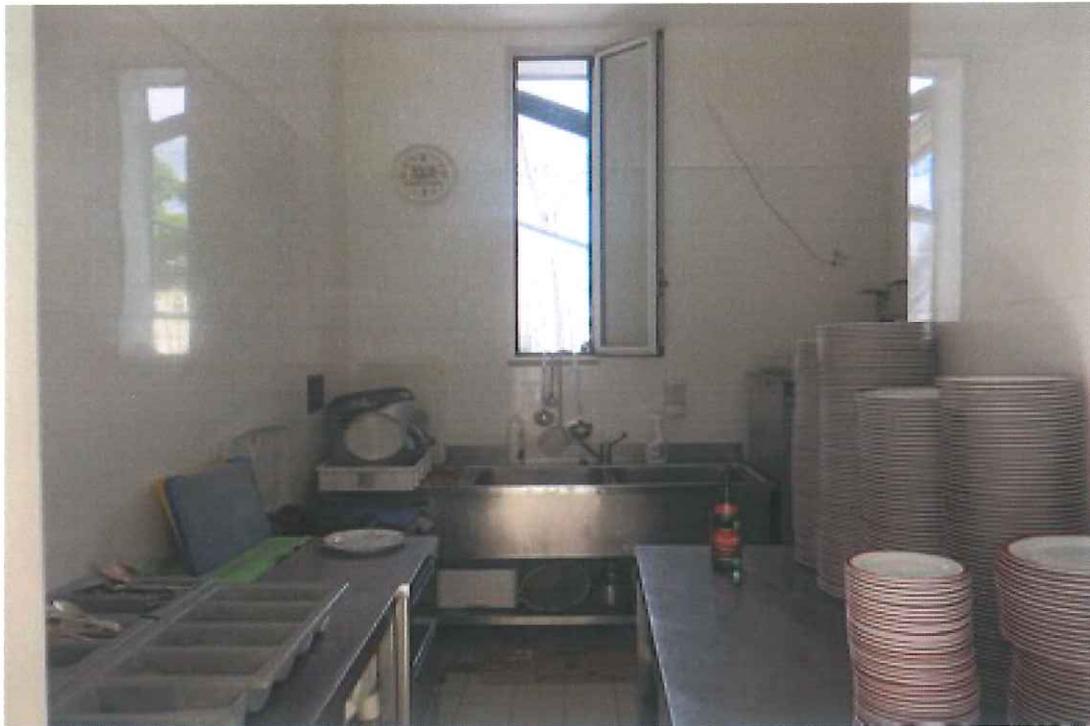
Fotografia n.66



Fotografia n.67



Fotografia n.68



Fotografia n.69



Fotografia n.70



Fotografia n.71



Fotografia n.72



Fotografia n.73



Fotografia n.74



Fotografia n.75



Fotografia n.76



Fotografia n.77



Fotografia n.78



Fotografia n.79



Fotografia n.80



Fotografia n.81



Fotografia n.82



Fotografia n.83



Fotografia n.84



Fotografia n.85



Fotografia n.86



Fotografia n.87



Fotografia n.88



Fotografia n.89



Fotografia n.90



Fotografia n.91



Fotografia n.92



Fotografia n.93



Fotografia n.94



Fotografia n.95



Fotografia n.96



Fotografia n.97



Fotografia n.98



Fotografia n.99



Fotografia n.100



Fotografia n.101



Fotografia n.102



Fotografia n.103



Fotografia n.104



Fotografia n.105



Fotografia n.106



Fotografia n.107



Fotografia n.108



Fotografia n.109



Fotografia n.110



Fotografia n.111



Fotografia n.112



Fotografia n.113



Fotografia n.114



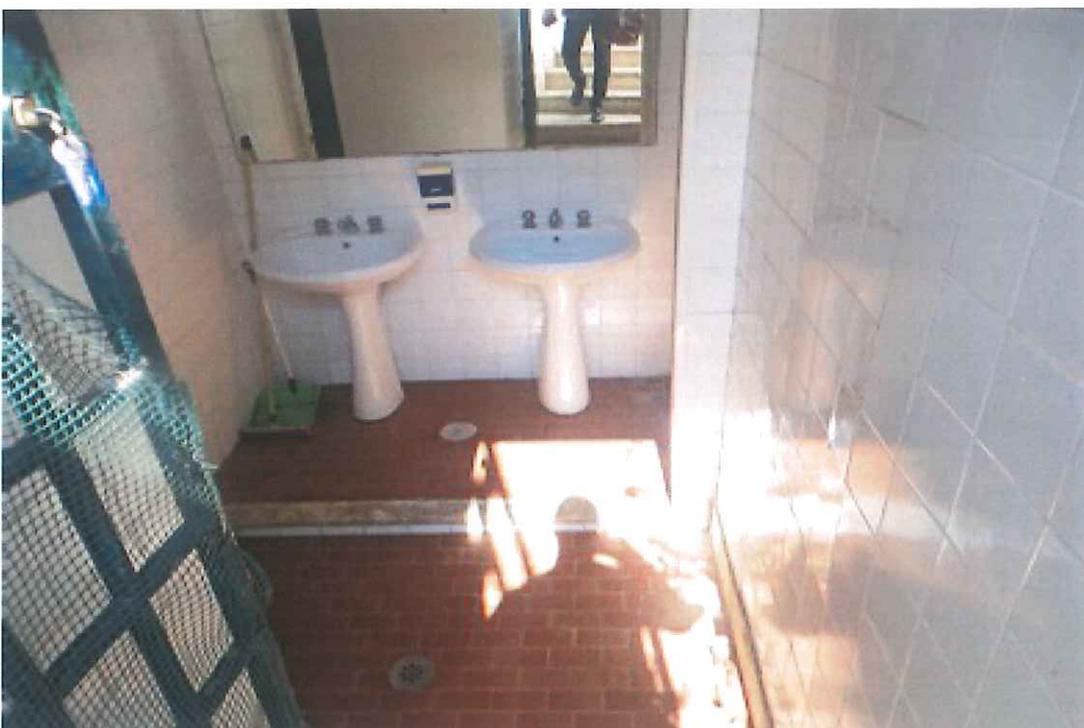
Fotografia n.115



Fotografia n.116



Fotografia n.117



Fotografia n.118



Fotografia n.119



Fotografia n.120



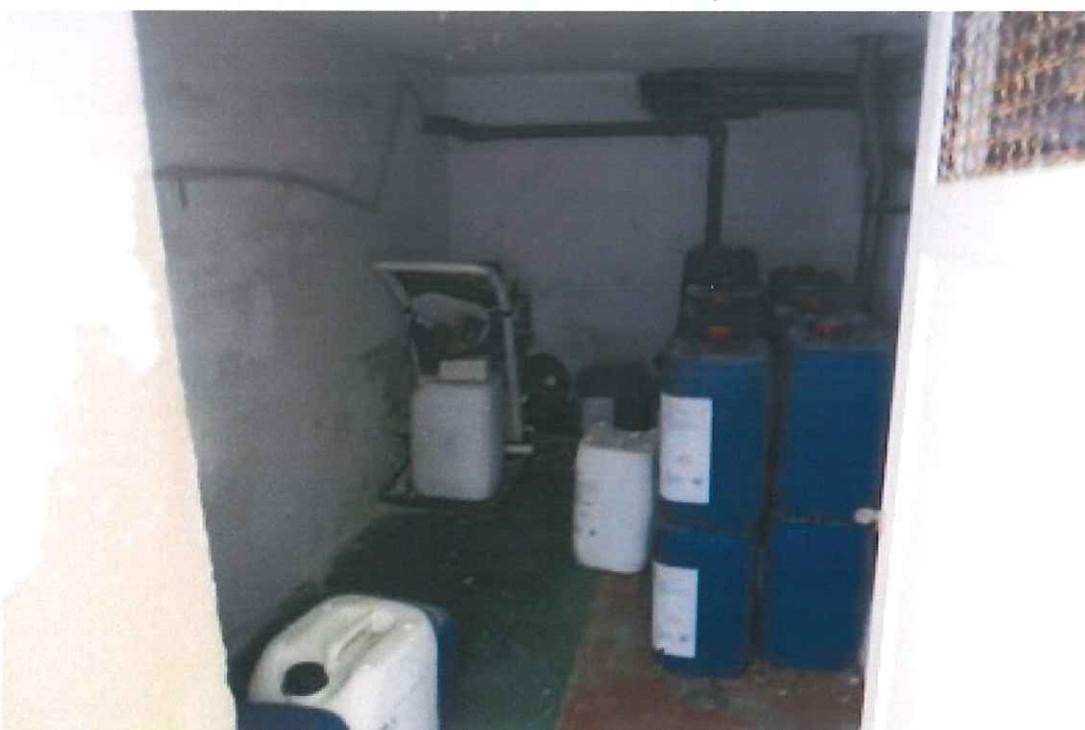
Fotografia n.121



Fotografia n.122



Fotografia n.123

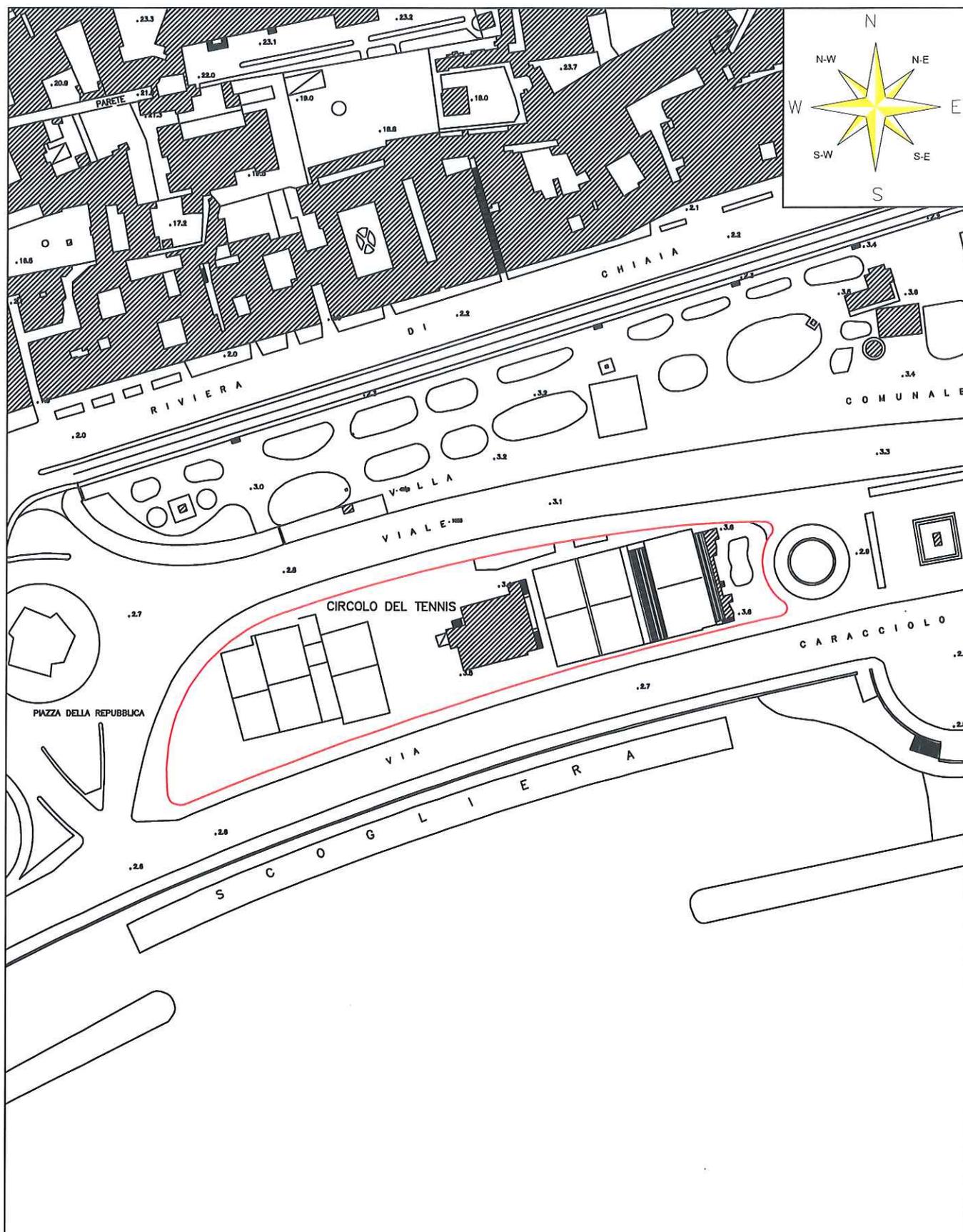


Fotografia n.124

ALLEGATO 2 - ELABORATI GRAFICI

Tennis Club Napoli - Viale Dohrn, Napoli (NA)

Inquadramento territoriale di zona



Scala 1 : 2000