

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

(bene da stimare non visionato)

Stima cod. _____



Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Registro Profiti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n°2301

STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF LOS ANGELES
CITY OF LOS ANGELES

Committente:

Napoli Servizi S.p.A.

Sede: Via G. Porzio is. C1 – Centro Direzionale NA
(prot. 0022931/18 del 02/05/2018)

Ubicazione dell'immobile:

Via Luigi Settembrini n. 32 – 80139 – Napoli

Valutatore:

Agente Immobiliare: Oreste Di Gennaro – iscrizione ex Ruolo Agenti d’Affari in Mediazione C.C.I.A.A. di Napoli n. 429;
iscrizione al Ruolo dei Periti ed Esperti in Stima e Valutazioni Immobili C.C.I.A.A. di Napoli n. 2301
(iscr. REA Gruppo Italiano Immobiliare S.a.s n. 389972 del 19/04/1985).

Napoli, li 04 dicembre 2018

Committente: NAPOLI SERVIZI S.p.A.

Indirizzo: Via G. Porzio, is. C1 – Centro Direzionale - Napoli

Proprietà: Comune di Napoli C.F. 80014890638

NB. La presente “stima sintetica” viene redatta con l’intento di fornire alcune indicazioni preliminari utili all’attribuzione del valore venale dell’immobile in questione, esclusivamente sulla base delle informazioni fornite dalla Committente.

Essa è scaturita dall’indagine del mercato di zona ed è stata elaborata sulla scorta della sola documentazione disponibile, quali visure, planimetrie catastali ed individuazione fotografica, fornite dalla Napoli Servizi S.P.A. non avendo, il sottoscritto, effettuato alcun accesso presso l’immobile in questione, stante l’impossibilità avutasi di poter ispezionare il sito, indipendentemente dalla volontà dello scrivente, fino a tutta la prima decade del mese di novembre u.s.

Conferimento di incarico

Incarico professionale conferito al sottoscritto dalla Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) mediante lettera del 14 settembre 2017, protocollo n. 99/2017, ed accettato mediante mail reinviata alla BIN in pari data, concernente la Perizia di Stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni ubicati nel fabbricato sopra indicato, facente parte del patrimonio del Comune di Napoli.

Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301

1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890

1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900

All'uopo, è stata fornita dal committente la seguente documentazione:

- a) visura per immobile aggiornata all'11/05/2017 dalla quale si ricavano i dati identificativi del bene da valutarsi;
- b) stralcio di mappa catastale;
- c) planimetria catastale,
- d) restituzione grafica del rilievo metrico eseguito dalla Napoli Servizi;
- e) titolo di proprietà;
- f) descrizione vincolo parziale;
- g) documentazione fotografica a campione.

Va evidenziato, tuttavia, che dopo la data del 14 settembre 2017, l'incarico conferito al sottoscritto è stato "congelato" fino alla prima decade del mese di novembre scorso, in attesa che si potesse accedere all'immobile e disporre regolare ispezione dello stesso. Operazione che, comunque, dati i tempi ristretti avuti a disposizione per la produzione dell'elaborato di stima, tuttora non è stata svolta.

Quesito

OGGETTO DELLA STIMA

Perizia di Stima: stima del più probabile valore di vendita al metro quadro commerciale del sito, da effettuarsi (previo sopralluogo) con l'analisi della provenienza, la descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi di 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.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato, il sottoscritto Agente Immobiliare Oreste Di Gennaro, debitamente autorizzato alla Consulenza Tecnica Immobiliare dalla legge 39/1989, procederà alla redazione del presente giudizio di stima. Il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, restando espressamente esonerato dall'eseguire qualsiasi verifica e/o accertamento negli Uffici Pubblici competenti e rilievo metrico delle unità.

Proprietà

PROVENIENZA

Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Rubro Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n°2301

Con atti n. 3155 del 9/4/1981 e n. 4608 del 22/5/1981 la Giunta Regionale della Campania deliberava, in attuazione della Legge Regionale dell'11/11/1980 n. 65, il trasferimento al Comune di Napoli delle funzioni, dei beni e del personale dell'Ente Asili Infantili di Napoli, con sede in Napoli alla Via Luigi Settembrini n. 32.

Per effetto dei medesimi atti e visti gli artt. 4 e seguenti della Legge Regionale 65/80, a decorrere dal 15 giugno 1981, si decretava l'estinzione dell'Ente Asili Infantili di Napoli ed il Comune di Napoli subentrava all'Ente soppresso in tutti i rapporti giuridico-patrimoniali diventando proprietario del bene oggetto della presente valutazione, costituito da n. 17 vani dislocati su 3 livelli (piano 2°, 3° e 4°) costituenti una porzione del fabbricato ubicato in Napoli alla Via Settembrini n. 32.

Estremi Catastali

L'intera consistenza risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi (visura aggiornata all'11/05/2017 fornita dalla Committente):

sez. VIC, foglio 12, particella 167, sub 22, Via Luigi Settembrini n. 32, piano 2-3-4, zona censuaria 8, categoria B/1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme), classe 3, consistenza 5148 mq., superficie catastale totale 1103 mq., rendita Euro 13.293,58 - denuncia di variazione del 05/09/2016 protocollo n. NA0345106 in atti dal 05/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 159266.1./2016).

Vincoli

Dal riscontro effettuato esclusivamente sui documenti consegnati allo scrivente dalla Napoli Servizi S.P.A., con conseguente esclusione per il sottoscritto Valutatore da responsabilità dovute ad omissioni o inesattezze, salvo eventuale più approfondita verifica, alla data odierna non svolta, si ricava che sull'immobile de quo esiste un vincolo parziale dell'11/08/1927 (L. 364/1909 art. 5), che riguarda il portale del palazzo risalente al secolo XVII.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato, in muratura di tufo, del quale l'immobile in questione ne è parte, è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Tuttavia, dal momento che non è stato possibile accedere all'immobile per constatarne lo stato ed effettuare i rilievi di rito, non risulta noto allo scrivente se esistono difformità o se l'immobile abbia il requisito dell'allineamento planimetrico alle risultanze del Catasto.

Inoltre, non è noto al sottoscritto se l'immobile in esame sia stato oggetto di interventi per i quali sarebbe stato necessario ottenere titolo abilitativo o



Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n°2307

2000-01-01
2000-01-01
2000-01-01
2000-01-01

.....

richiedere sanatoria delle opere eventualmente eseguite mediante condono edilizio ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 o della L. 326/2003.

Contesto di zona

La Via Luigi Settembrini (strada intitolata all'avvocato, scrittore e patriota italiano nato a Napoli il 17 aprile 1813 – deceduto a Napoli il 4 novembre 1876) si trova nel quartiere Vicaria, Municipalità 4 del Comune di Napoli.

Confinante con la Via Duomo, da un lato, e la Via Carbonara, dall'altra, la Via Settembrini si trova sul percorso dei Decumani, prossima a S. Gregorio Armeno, in pieno centro storico della città.

La zona è raggiungibile con i mezzi pubblici ed, in particolare, è servita dalle Metro, linea 1 e linea 2, le cui stazioni si trovano a poca distanza (Stazione Museo e Stazione Piazza Cavour).

Tra l'altro, nelle immediate prossimità, ha sede il Museo di Arte Moderna "Madre", uno dei riferimenti culturali della città.

Descrizione immobile

NB. L'immobile non è stato oggetto di sopralluogo

Conservazione

Malgrado il fabbricato, nelle sue parti esterne ed interne (scale e pianerottoli) risulti in discreto stato, presumibilmente per effetto di recenti interventi di manutenzione, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, parimenti ricavata dalla documentazione fotografica prodotta dalla Committente, appare pessimo.

L'immobile versa, allo stato, in condizioni di non fruibilità, tali da richiedere un totale intervento di recupero che però, molto probabilmente, non dovrà interessare anche le parti strutturali.

Ovviamente, in un ulteriore eventuale approfondimento, se richiesto, anche questo aspetto potrà e dovrà essere appurato.

E' essenziale considerare, allo scopo di esaudire la richiesta della Committente volta alla conoscenza del valore commerciale del bene, che la consistenza immobiliare di che trattasi risulta, allo stato, quella di un unico immobile, come si ricava dalla visura catastale sopra indicata e, tra l'altro, in quanto immobile di categoria B/1 (specifico utilizzo) esso risulta di difficile comparazione, stante l'attuale effettiva suscettibilità di utilizzo dell'immobile (destinazione).

Oreste Di Gennaro
Agente immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n°2801



Per questo motivo, per la finalità di adempiere, comunque, all'incarico conferito, si riterrà utile equiparare l'immobile in esame ad un immobile abitativo di tipo civile (categoria A/2) o di tipo economico (categoria A/3) ritenendo probabilmente ottenibile il cambio della destinazione che, inoltre, renderebbe appetibile il bene laddove dovesse essere proposto sul libero mercato.

Determinazione della superficie commerciale

Il computo delle superfici commerciali, in ossequio alla Norma UNI EN 15733 del 2011 (ex UNI 10750 del 2005) – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio – il sottoscritto lo ha ricavato utilizzando l'elaborato grafico eseguito e fornito dalla Napoli Servizi;

Criteria per il computo delle superfici commerciali

IL CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE E SCOPERTE E ' STATO DESUNTO DALLE MISURAZIONI EFFETTUATE DALLA NAPOLI SERVIZI come da grafici pervenuti dalla Committenza.

Per il computo della superficie commerciale il sottoscritto si è attenuto, pertanto, a tale restituzione grafica, dalla quale si ricava:

PIANO SECONDO:

superficie coperta commerciale = mq. 753,00
superficie scoperta (balconi e terrazzi) = mq. 60,00
superficie giardino = mq. 223,00
superficie ripostiglio giardino = mq. 1,00

PIANO TERZO:

Superficie coperta commerciale = mq. 93,00
Superficie scoperta (balcone) = mq. 1,00

PIANO QUARTO:

Superficie coperta commerciale = mq. 217,00
Superficie scoperta (terrazzo) = mq. 111,00

Le superfici coperte sommate alle superfici ponderate, ci forniranno la superficie complessiva da considerare ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, tenuto conto della media del valore al metro quadro riscontrato per la zona.

Pertanto, si avrà:

PIANO SECONDO:



Oreste Di Gennaro
Agente immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301

Mq. 753,00 + mq. 15,00 (1/4 di mq. 60,00) + mq. 33,45 (15 % di mq. 223,00)
+ mq. 0,1 (10 % di mq. 1,00) = **mq. 801,55;**

PIANO TERZO:

Mq. 93,00 + mq. 0,25 (1/4 di mq. 1,00) = **mq. 93,25;**

PIANO QUARTO:

Mq. 217,00 + mq. 27,75 (1/4 di mq. 111,00) = **mq. 244,75**

La superficie totale risulta la seguente:

mq. 801,55 + mq. 93,25 + mq. 244,75 = mq. 1.139,55

Calcolo

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, sulle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.

Tra i parametri di stima adottabili per pervenire al più probabile valore di mercato dei cespiti, si è preferito utilizzare, pertanto, il criterio della **stima comparativa**.

Tale metodo (**stima sintetica**) consente di determinare il valore venale in comune commercio, paragonando i beni da stimare con immobili di equivalenti caratteristiche, ubicati nelle vicinanze, tenuto conto delle eventuali detrazioni ed aggiunte per il caso specifico.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, con particolare riguardo alle Indicazioni ed Avvertenze del Listino Ufficiale della BIN, rilevata la quotazione del valore corrente di mercato per la tipologia degli immobili in esame e applicati agli stessi gli opportuni fattori incrementativi e/o decrementativi, determinerà il valore unitario al metro quadro riferito alla zona ove gli immobili in questione sono ubicati.

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – anno 2018 I semestre (ultimo rilevamento pubblicato alla data della

Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n°2304

presente stima a cura dell'Agencia delle Entrate) – riferite ad immobili abitativi, liberi e disponibili alla vendita ed in normale stato conservativo (codice di zona C22) riportano un valore di mercato contenuto tra un minimo di Euro 1.600,00/mq. ed un massimo di Euro 2.450,00/mq.; **in media Euro 2.025,00 (Euro duemilaventicinque/00) per metro quadro;**

Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) – rilevamento del I semestre 2018 (ultimo pubblicato a cura della Camera di Commercio di Napoli) – riportano, per immobili liberi ricadenti nella "zona S. Lorenzo M4 (Tab. pag. 48 – immobili presenti nell'area colorata in rosso della mappa relativa all'area urbana di riferimento) un **valore medio di Euro 1.600,00 (Euro milleseicento/00) per metro quadro;**

Ulteriore ausilio alla presente stima, il sottoscritto lo deduce dall'esperienza direttamente maturata nella qualità di Agente Immobiliare operante nel mercato della città di Napoli, allorché alcuni mesi orsono ha intermediato, con successo, la compravendita di un intero fabbricato *cielo-terra*, ubicato nella medesima Via Luigi Settembrini, al civico 49, tuttora interessato da interventi di ristrutturazione, composto da cinque piani e costituito da dieci appartamenti di medie dimensioni, cinque negozi sul fronte strada oltre a sei depositi interni al fabbricato le cui dimensioni complessive risultavano di circa 1.000,00 metri quadrati commerciali, in condizioni d'uso discrete, il cui investimento realmente effettuato dall'acquirente, volto alla realizzazione di una struttura ricettiva turistica, è stato di Euro 820.000,00.

Prezzo realizzato Euro 820,00/mq.

Tanto premesso, la media dei valori così ricavati è la seguente:

$\text{Euro } 2.025,00 + \text{Euro } 1.600,00 + \text{Euro } 820,00 = \text{Euro } 4.445,00 : 3 = \text{Euro } 1.481,66/\text{mq. (millequattrocentottantuno/66) per metro quadro.}$

Per adeguare, quindi, il valore riscontrato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, si ritiene opportuno dover applicare il seguente coefficiente correttivo di riduzione:

- coeff. 0,50 per lo stato dei luoghi tale da richiedere ingenti opere di recupero;

- coeff. 0,90 per la grande dimensione che, come è noto, determina un valore/metro quadro inferiore rispetto alla piccola/media quadratura.

Calcolo :

Euro 1.481,66/mq. (valore ricavato dalla media suindicata) x 0,50 x 0,90 (coefficienti riduttivi) = Euro 666,74/mq. arrotondati ad Euro 667,00 /mq. - Euro seicentosessantasette/00 per metro quadro (valore unitario di stima).

Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Tribunale di Napoli n° 2801
C.C.I.A.A. Napoli n° 2801

Mq. 1.139,55 x Euro 667,00/mq. = Euro 760.079,00 (arrotondati ad Euro 760.000,00 (settecentosessantamila/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.

Il sottoscritto nel consegnare la presente relazione di stima, si rende disponibile ad eventuali successivi approfondimenti nel caso si verificasse l'acquisizione di ulteriori atti, documentazioni o pareri urbanistici, da parte della Committente.

Il Valutatore

Il presente elaborato consta di n. 9 pagine ed è stato redatto dal sottoscritto:

Agente Immobiliare: **Oreste Di Gennaro**

Perito ed Esperto in Stima e Valutazioni Immobili C.C.I.A.A. di Napoli iscr. n. 2301;

Iscr. ex Ruolo Agenti d'Affari in Mediazione C.C.I.A.A. di Napoli n. 429/88;

Iscr. REA (Soc. Gruppo Italiano Immobiliare S.a.s.) n. 389972/85

Componente Commissione Stime e Listino della BIN Borsa Immobiliare di Napoli.

Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Agenti d'Affari
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301

Allegati:

- planimetrie;
- visura catastale aggiornata all'11/05/2017;
- fotografie a campione.

Pubblicazioni d'ausilio

1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni ed Avvertenze per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA SCpA

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2017

Data: 11/05/2017 - Ora: 08.54.59 Fine
Visura n.: T15927 Pag: 1

Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C. A.A. Napoli n° 2304

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)	
	Provincia di NAPOLI	
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: VIC Foglio: 12 Particella: 167 Sub.: 22	
Unità immobiliare		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misero Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	VIC	12	167	22	8		B/I	3	5148 m ²	Totale: 1103 m ²	Euro 13.293,58
Indirizzo VIA LUIGI SETTEMBRINI n. 32 piano: 2-3-4; Annotazioni di stallo; correzione su dati identificativi e metri del protocollo n.na0508269/2015											

INTESTATO	DATI ANAGRAFICI
N.	
1	COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI
DATI DERIVANTI DA	
	VOLTURA DUFFICIO del 04/06/1981 protocollo n. NA0520333 Voltura in atti dal 09/06/2009 Repertorio n. 9909 Rogante: REGIONE CAMPANIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: DECRETO GIUNTA .REG. IST AUT.31500/09 (n. 22965/1/2009)
	CODICE FISCALE 80014860938*
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000

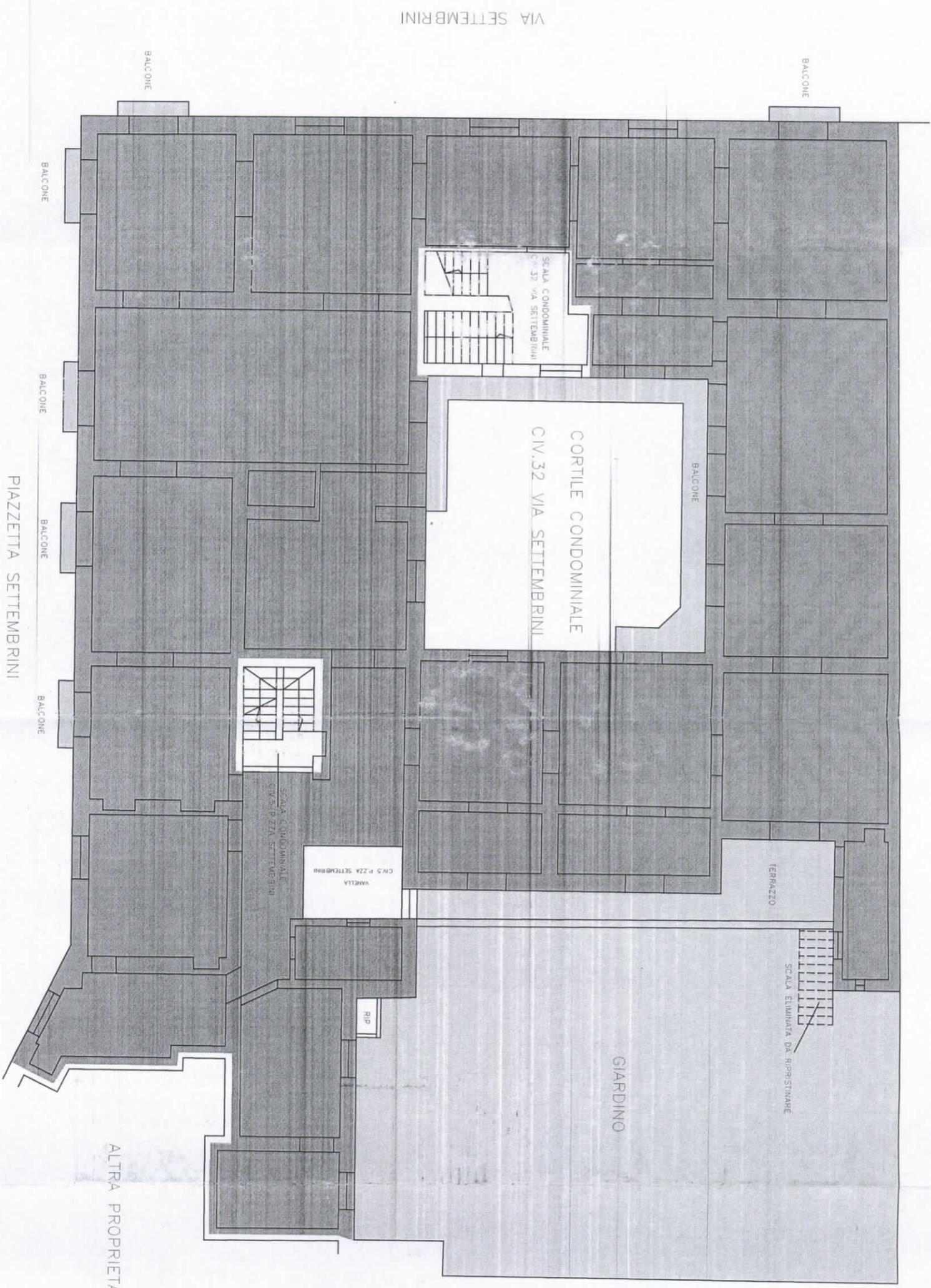
Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 105 - Particella 186

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

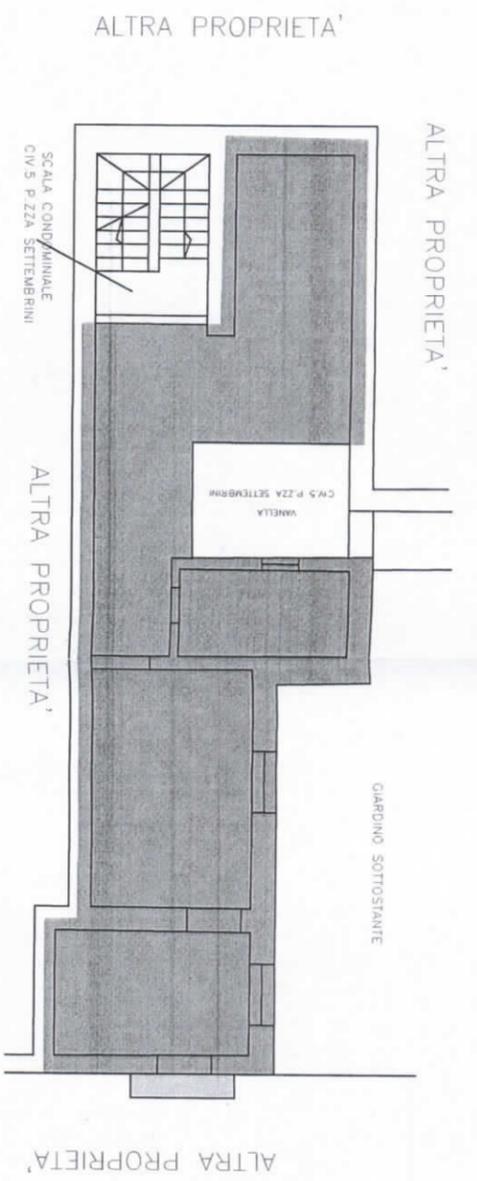
ALTRA PROPRIETA'



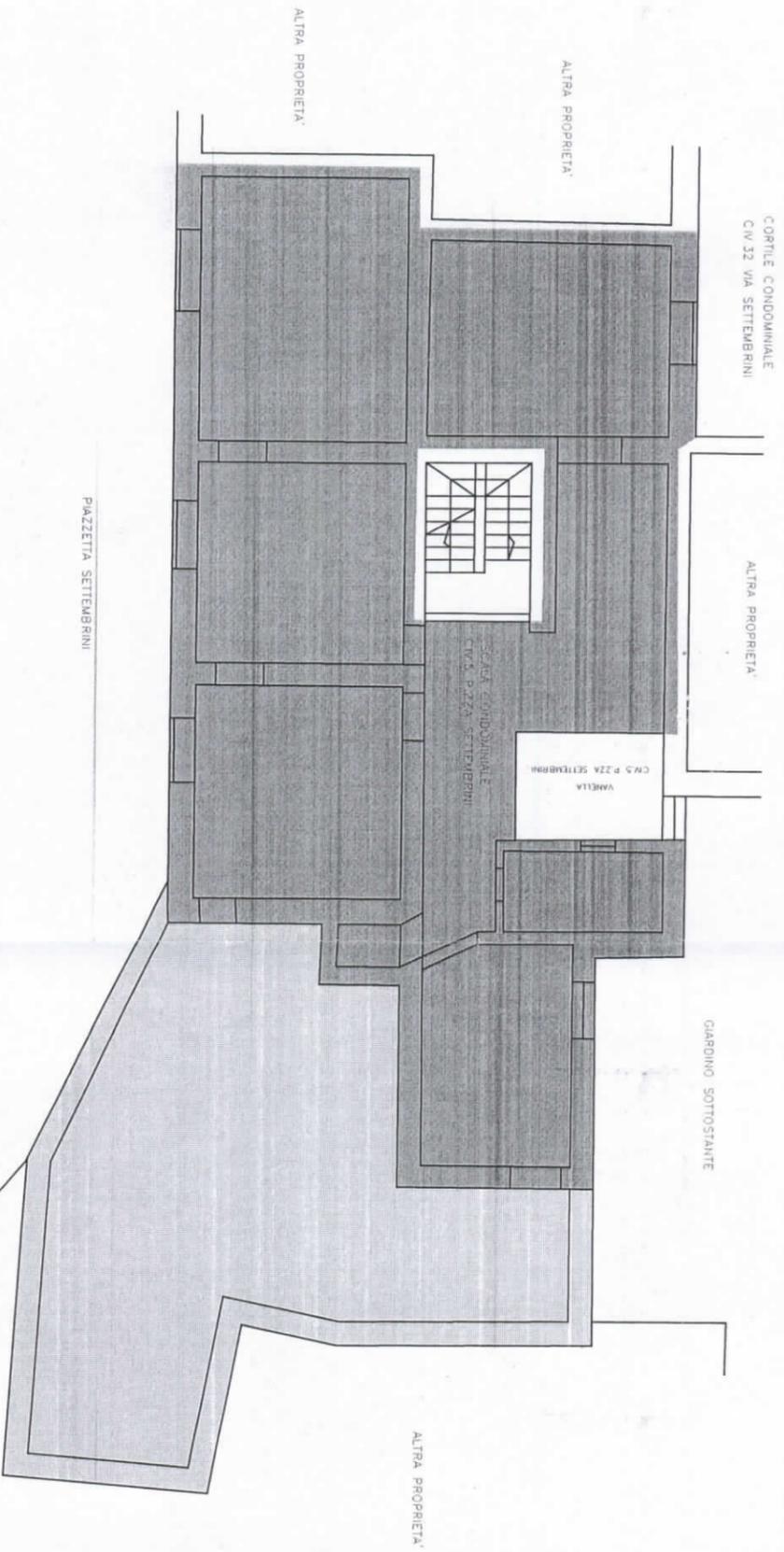
PIANO SECONDO

- SUP. COPERTA COMMERCIALE = MQ 753
- SUP. SCOPERTA (BALCONI E TERRAZZI) = MQ 60
- SUP. GIARDINO = MQ 223
- SUP. RIPOSTIGLIO GIARDINO = MQ 1

Oreste Di Gennaro
 Agenzia Immobiliare
 Iscr. Ruolo Professionisti Ed. Espert.
 C.C.I.A.A. Napoli n. 2501



PIANO TERZO — SUP. COPERTA COMMERCIALE = MQ 93
 SUP. SCOPERTA (BALCONE) = MQ 1



PIANO QUARTO — SUP. COPERTA COMMERCIALE = MQ 217
 SUP. SCOPERTA (TERRAZZO) = MQ 111



Direttore Gennaro
C.C.I.A.A. Napoli n. 301

OTB...
...
...



Oreste D. Gennaro
Isola di Capri
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



1961. R. ...
C.C.I.A.A. Napoli n. 2304



Oreste Di Gerardo
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301



Oreste Di Gennaro
Agente Immobiliare
Iscr. Ruolo Periti e Periti
C.C.I.A.A. Napoli n° 2301

