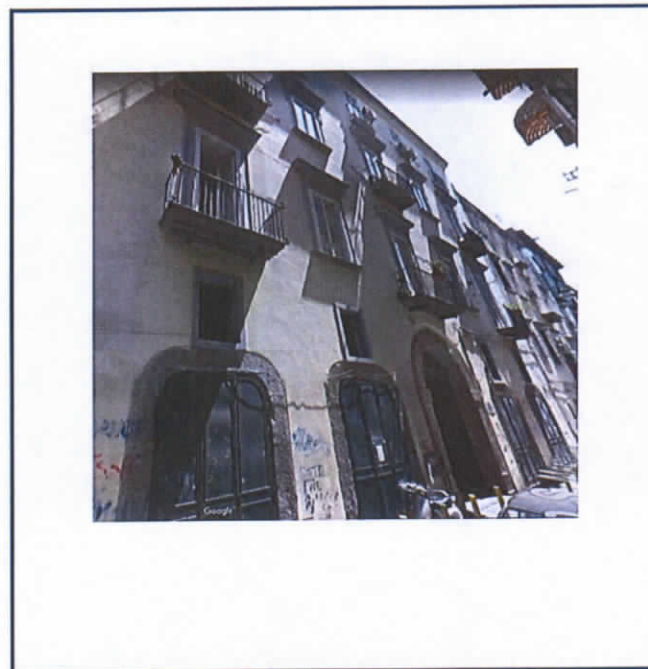


BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. 113/2018



Committente: Napoli Servizi SpA

Ubicazione del bene: Via S. Margherita a Fonseca n. 19, 80100 Napoli.

Valutatore: Arch. Giuliana Andretta

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

Data 12 novembre 2018

Agente Immobiliare: Marco Castellano

R.E.A. di Napoli n.976506

Data del sopralluogo: 12 novembre 2018; Committente: Napoli Servizi SpA

Proprietà: Comune di Napoli

Ubicazione immobile: Via S. Margherita a Fonseca n. 19, 80100 Napoli.

Conferimento di incarico

Incarico del 25/07/18, accettazione consequenziale 30/07/18
Comunicazione mail 01/08/18 per reperimento planimetrie e risposte consequenziali.
Comunicazione stato dell'arte del 30/10/18 e risposte consequenziali.
Risultanze planimetriche e fissazione sopralluogo 09/11/18.

Al sopralluogo era presente l'arch. Starita.

Quesito

Perizia di stima analitica secondo lo schema predisposto dal Committente.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato i sottoscritti Agente Immobiliare e Architetto valutatore, debitamente autorizzati alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procedono alla redazione della presente stima.

Ai fini della presente relazione i sottoscritti terranno 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 al Comune di Napoli, a questi pervenuto per Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 12203 del 24 luglio 1981

Confini

L'unità immobiliare confina con Via S. Margherita a Fonseca, e altre proprietà.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. STE, foglio 4, part. n. 519, sub. da 1 a 24, indirizzo via Fonseca da 16 a 21, piani T, 1, 2, 3, zona censuaria 7 (per le categorie, classi, consistenze e rendite si veda elenco immobili allegato).

Non è stato possibile verificare la rispondenza delle planimetrie fornite dal Committente con quelle catastali, in quanto queste ultime non sono allo stato reperibili.

Non vi è corrispondenza tra l'uso attuale (prevalentemente uffici) e la destinazione catastale riscontrata (prevalentemente abitazioni).

Vincoli

Il Valutatore e l'Agente Immobiliare non hanno ricevuto specifico incarico e/o specifici raggugli in merito all'eventuale sussistenza di vincoli locativi, inclusi gli estremi della registrazione; l'eventuale sussistenza di altri vincoli specificandone la natura. L'eventuale sussistenza di diritti reali quali servitù attive o passive, usufrutto, diritto di abitazione o altro. Eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, Azioni legali pendenti.

Regolarità urbanistica

L'immobile è di classificazione preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte, art. 64 delle norme relative.

Dai dati forniti dal Committente non risultano domande di condono.

Contesto di zona

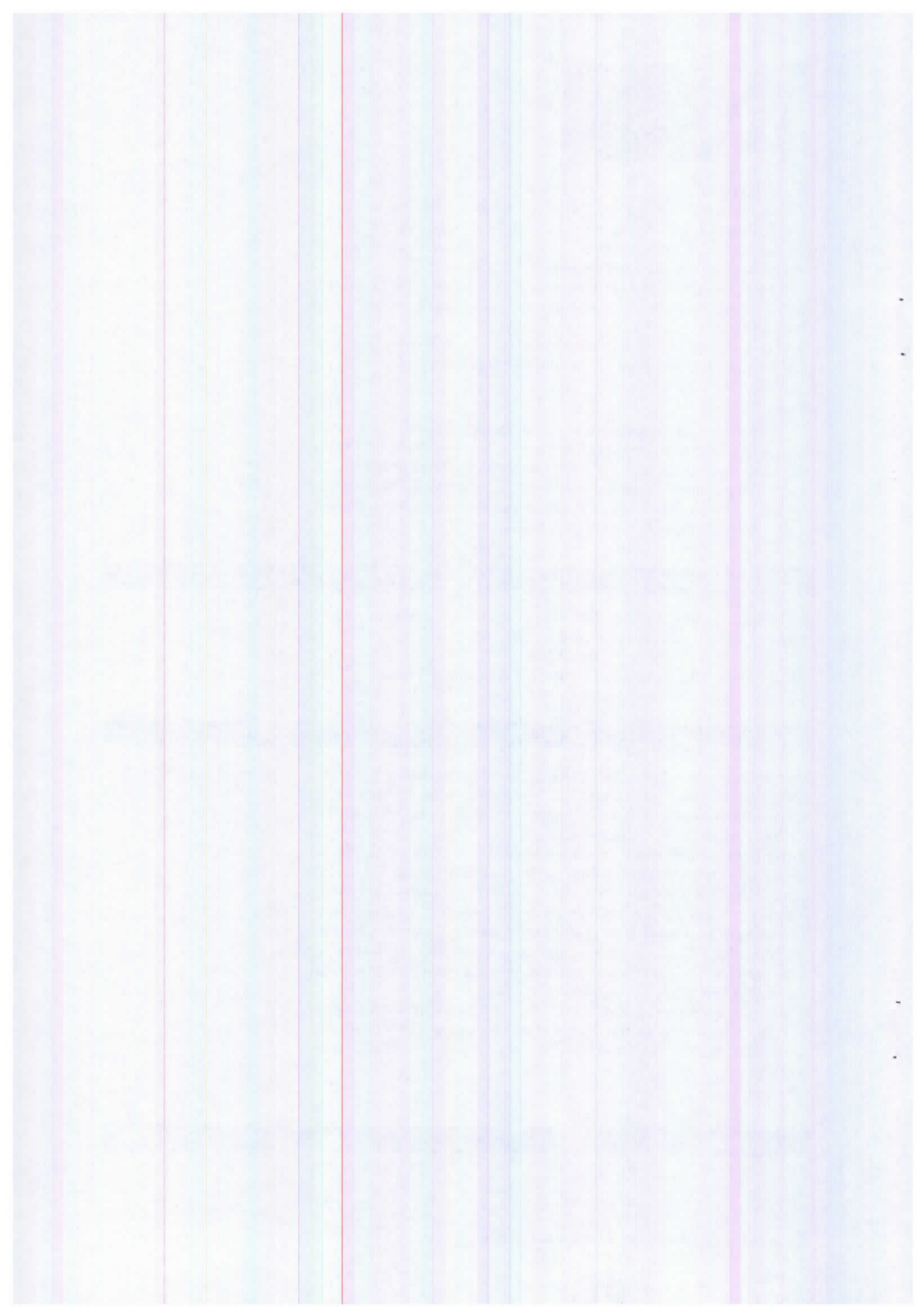
L'immobile è ubicato in Provincia di Napoli, nel Comune di Napoli, si trova nel quartiere Stella - San Carlo all'Arena, Municipalità III, alla Via S. Margherita a Fonseca; confina a Ovest con Via S. Maria a Fonseca, a Nord e Sud con altra UIU e a Est con giardino di altra UIU.

Il quartiere è centrale rispetto al tessuto cittadino e presenta attrezzature e servizi vari, tra cui scuole, uffici pubblici, palazzi storici e attività commerciali. Nel quartiere è presente il trasporto pubblico su gomma e rotaia. L'immobile, in una zona semicentrale rispetto al quartiere, nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere qualsiasi zona della città.

Sono presenti nelle immediate vicinanze le linee su gomma che si collegano poi con quelle su rotaia (Dante, Cavour e Museo).

L'immobile si trova nel cuore del centro storico e la viabilità non è agevole in quanto la maggior parte delle strade adiacenti presenta una sola carreggiata, inoltre la zona è scarsamente dotata di aree pubbliche di parcheggio.

Descrizione immobile



Il fabbricato che costituisce l'immobile oggetto della presente relazione è composto di quattro piani fuori terra, presenta accesso dalla via S. Margherita a Fonseca mediante un ampio portone, pedonale e carrabile, che immette nella piccola corte su cui prospettano le facciate interne.

L'immobile è costruito in muratura portante di tufo, presenta al piano terra coperture con volte a botte, mentre i restanti solai sono stati sostituiti con strutture laterocementizie, agli inizi degli anni 2000.

Il prospetto prospiciente la via Fonseca presenta, al piano terra, cinque accessi indipendenti ad altrettanti locali deposito, ciascuno con proprio numero civico. Anche all'interno del cortile sono presenti locali adibiti a deposito, e così nel chiostrino retrostante (si veda planimetria allegata).

L'accesso ai piani superiori avviene attraverso la scala originaria in piperno che serve i ballatoi di distribuzione, nonché da un ulteriore corpo scala di recente realizzazione, munito di ascensore.

I piani superiori presentano sostanzialmente la medesima struttura, risultano ben aerati e illuminati, alcuni ambienti godono di vista panoramica e/o di piccolo terrazzo.

Per quanto riguarda l'esistenza di barriere architettoniche, si rappresenta che il fabbricato è fruibile quasi totalmente (a meno di alcuni locali di servizio posti al terzo piano). Sono presenti i servizi igienici dedicati.

Caratteri tipologici dell'unità immobiliare

L'immobile è di classificazione preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte, realizzato in muratura di tufo.

Esso ricade in zona A (insediamenti d'interesse storico) della variante occidentale al prg. Specificazioni attuali: destinazione per istruzione, interesse comune e/o parcheggi.

Conservazione

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare sufficiente, sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti e impianti, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a diverse problematiche riscontrate, e precisamente:

- al piano terra si ravvisa che i locali presenti sono allo stato rustico ed è quindi necessario ricondurli allo stato di finitura che ne consenta l'utilizzo;
- ai piani superiori si ravvisano lesioni a pavimenti e murature, in particolare nell'angolo Sud- Est; tali lesioni sono note, e viene riferito alla scrivente che sono monitorate, e non sono in aggravio. È necessario un intervento di pulitura, sarcitura e ripristino alle murature, nonché sostituzione delle porzioni di pavimentazione interessate e relativi massi;
- alle murature esterne si nota cavillatura, bollatura lieve e distacco dell'intonaco e/o della finitura, pertanto è necessario eseguire dei ripristini parziali e puntuali;
- al terzo piano si nota la presenza di una vistosa, ma probabilmente pregressa, infiltrazione d'acqua dalla copertura (che non è stato possibile visionare). È necessario ripristinare il paramento murario e la relativa finitura, previa verifica della tenuta della impermeabilizzazione sovrastante.

PROFILO TECNICO

Impianti tecnologici e finiture

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: idrico, elettrico, telefonico, fognario, riscaldamento, antincendio, sollevamento. La condizione e la certificazione dei medesimi non è allo stato verificabile.

L'unità immobiliare è dotata delle seguenti finiture: pavimentazioni in piastrelle effetto cotto nei locali e nei corridoi, piastrelle a colore nei servizi igienici, porte interne a battente, in legno, infissi esterni prevalentemente in legno. Lo stato di qualitativo e conservativo di tutti gli elementi a finitura è mediocre.

Non è possibile indicare se l'immobile sia dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, i sottoscritti perverranno, 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, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Valutatore e Agente Immobiliare. Il valore/mq così ottenuto per la superficie commerciale produrrà il valore dell'unità immobiliare.

I sottoscritti, dopo aver visionato sia il complesso immobiliare oggetto della valutazione, sia la documentazione messa a disposizione dal Committente o reperita dal Valutatore, hanno provveduto alla ricerca dei valori medi di mercato.

Premesso che:

- il committente ci ha chiesto di valutare i beni per l'attuale utilizzo (deposito al piano terra ed uffici agli altri tre livelli), quindi con destinazione diversa da quella catastale;
- per la zona ove si trova il complesso in oggetto (quartiere Stella-S. Carlo all'Arena), sia l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (zona C26), sia il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (zona M3), non hanno, per la destinazione ad ufficio alcun valore, in quanto, si deve desumere, che non esiste un mercato tale da essere rilevabile e quantificabile;

pertanto, ciò premesso, i sottoscritti hanno dovuto procedere a costruire un valore al mq per la destinazione ad ufficio.

I sottoscritti hanno cominciato con il determinare il valore delle abitazioni in quella zona.

Attingendo all'Osservatorio Immobiliare ed al listino della Borsa Immobiliare (I° semestre 2018), con le tabelle dei valori che si allegano.

L'Osservatorio Immobiliare, per le abitazioni civili, da un intervallo di valore da 1.800 a 2.750 Euro/mq (S.L.);

Il listino della Borsa Immobiliare, da un unico valore di 1.500 Euro/mq (S.L.).
I sottoscritti, considerate le discordanze di valore, la tipologia del fabbricato, la posizione e le rifiniture, hanno ritenuto di prendere il valore minimo dell'Osservatorio, ovvero 1.800 Euro/mq.

Determinato il valore per l'uso abitativo, occorre ricavare quello per l'uso ad ufficio.

Sempre tramite l'Osservatorio Immobiliare i sottoscritti hanno rilevato i valori, in diverse aree del Comune di Napoli, sia delle abitazioni civili sia degli uffici, al fine di determinare un correttivo medio che il mercato già ha determinato in quelle zone in modo da applicarlo al caso in oggetto.

L'Osservatorio, praticamente in tutte le zone, per gli uffici, parte da un valore minimo che è mediamente inferiore del 20% rispetto alle abitazioni, ma arriva ad un valore massimo che quasi sempre coincide con quello abitativo. Considerato che il nostro fabbricato si trova in una zona con un mercato per uffici praticamente inesistente, il sottoscritto ha deciso di applicare oltre alla riduzione di mercato del 20%, un ulteriore 10%.

Quindi dal valore di 1.800 Euro/mq togliendo il 30% si ottiene 1.260 Euro/mq.

I sottoscritti inoltre, anche nell'intento di un H.B.U. (Highest and Best Use), hanno vagliato la possibilità di convertire l'intera struttura a un uso abitativo, per valutare se ciò avrebbe consentito di determinare un valore di mercato più alto; si è stimato un costo di trasformazione medio di ca.500 euro/mq, che aggiunto al valore di 1.260 euro/mq, avrebbe portato il valore del bene a euro 1.760/mq, cifra che si reputa congrua per la collocazione sullo specifico mercato. Quindi la trasformazione può essere considerata un'opzione alternativa conveniente per il committente.

Per i locali deposito al piano terra, vista l'ampiezza, l'altezza, la luminosità e le condizioni, si ritiene di applicare un correttivo in riduzione al 50%, mentre per il cortile al 10% e per i terrazzi al 25%.

Calcolo

Il Committente ci ha fornito le superfici, così ripartite:

-al piano terra, 740 mq depositi e 100 mq scoperti (depositi al 50%=370mq e cortile al 10%=10 mq) totale coperti 380 mq;

-al primo piano, 765 mq coperti;

-al secondo piano, 740 mq coperti e 25 mq scoperti (al 25%=6,25mq), totale coperti 746,25 mq;

-al terzo piano, 670 mq coperti e 70 mq scoperti (al 25%=17,5mq), totale coperti 687,5 mq.

Quindi sommando 380+765+746,25+687,5 avremo la superficie totale di 2.578,75mq.

Per avere infine il valore dell'intera struttura si moltiplicano i 2.578,75 mq x 1.260 euro/mq ottenendo così 3.249.225 Euro, che possiamo definire come la più probabile cifra di realizzo in caso di vendita.

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.

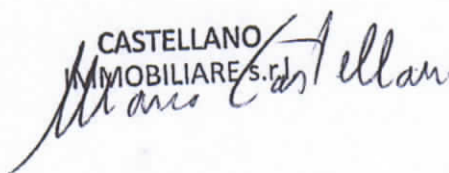
I sottoscritti nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a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

Il Valutatore



Stampa circolare: **DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI**
GIULIANA ANDRETTA
ALESSANDRIA 3795

L'Agente Immobiliare



CASTELLANO IMMOBILIARE S.r.l.
M. Castellano

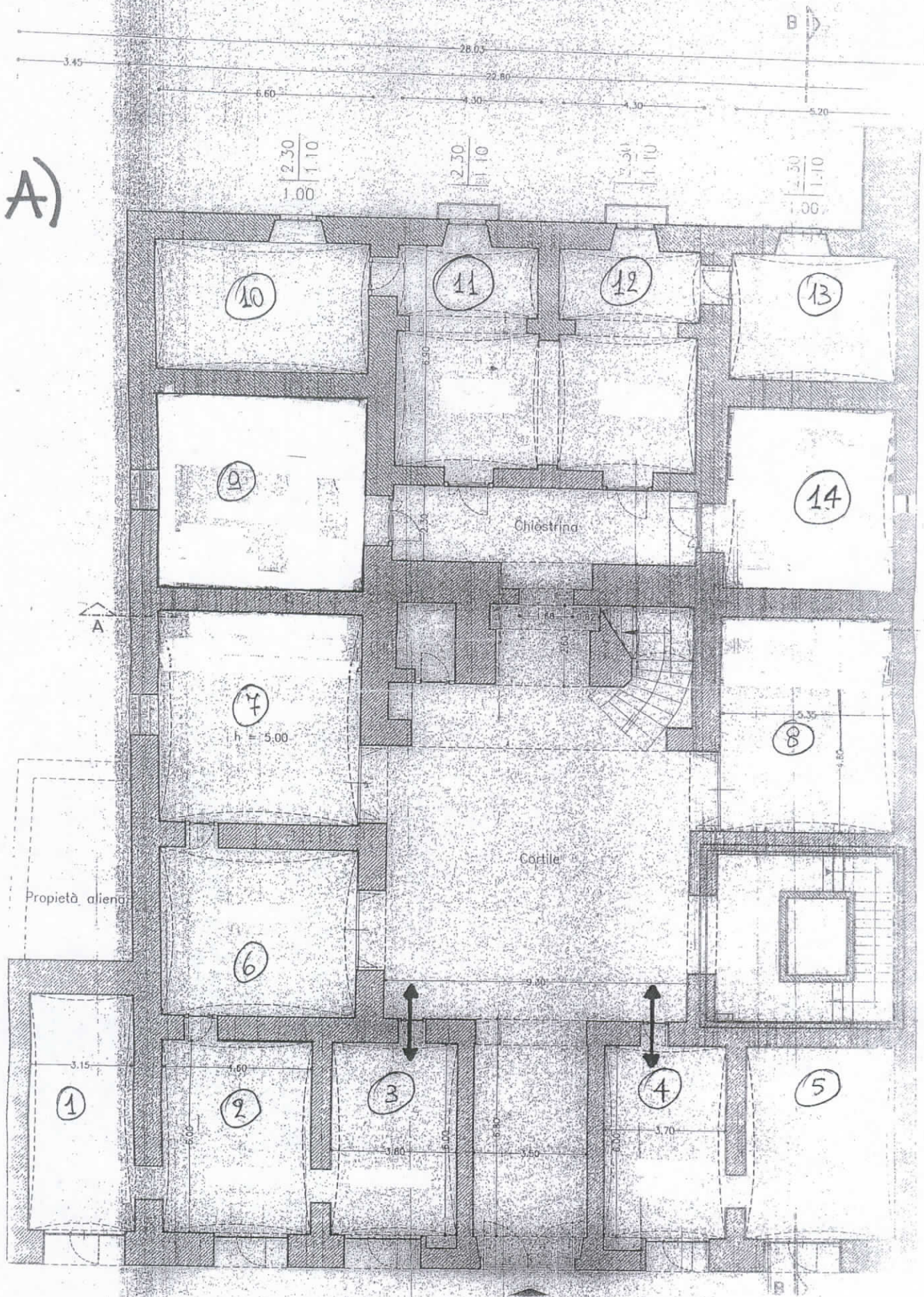
Allegati:

- planimetrie
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura elenco immobili
- estratto dell'Osservatorio Immobiliare

Pubblicazioni d'ausilio

1. **LISTINO UFFICIALE** della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. **Codice delle Valutazioni Immobiliari** pubblicato da **TECNOBORSA**
3. **Osservatorio Immobiliare di Napoli**

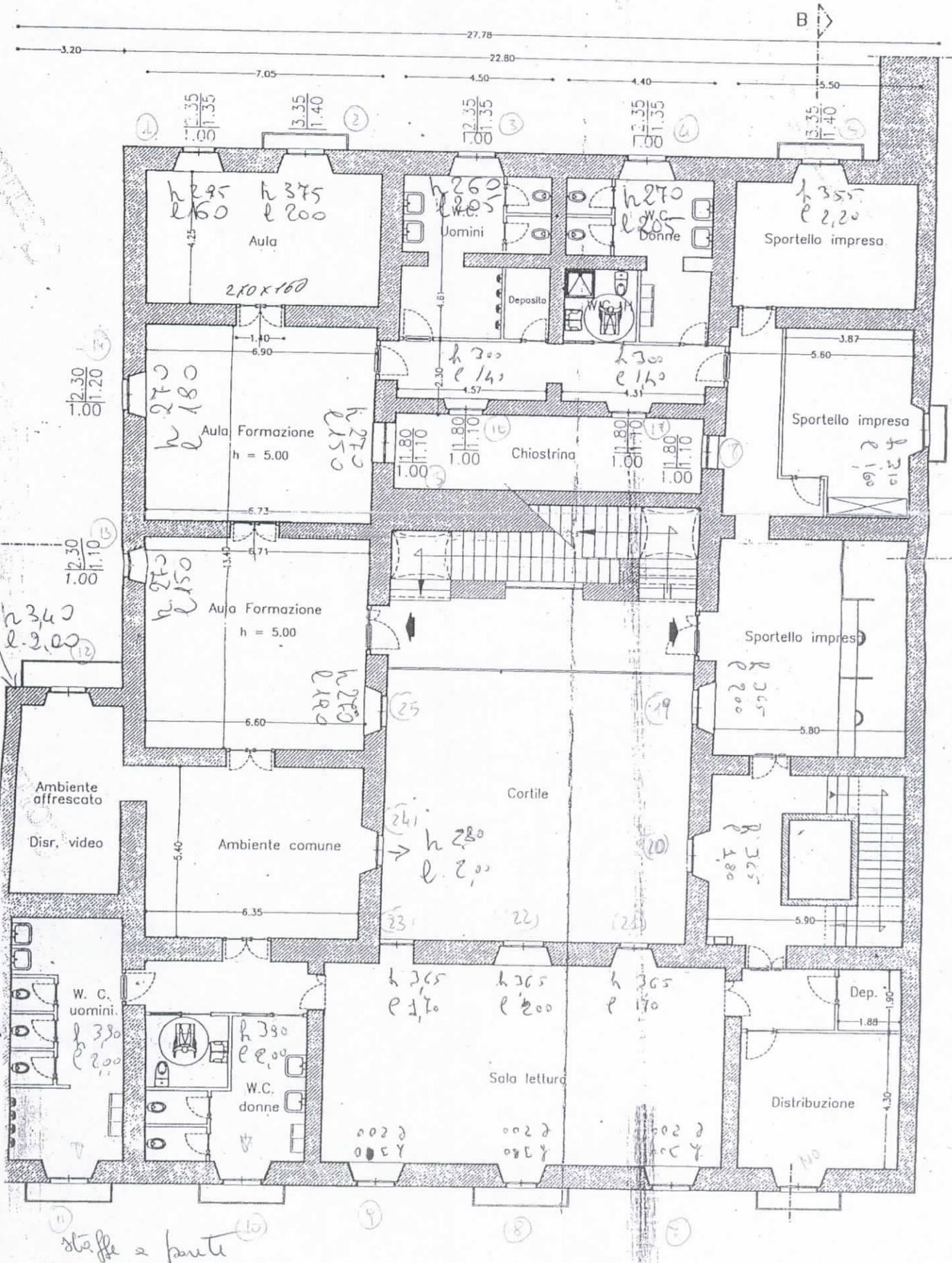
PIANO TERRA



Vico S. MARGHERITA e FONSECA n° 19

Finestre murine finite
 balcone h misure luce
 PRIMO PIANO

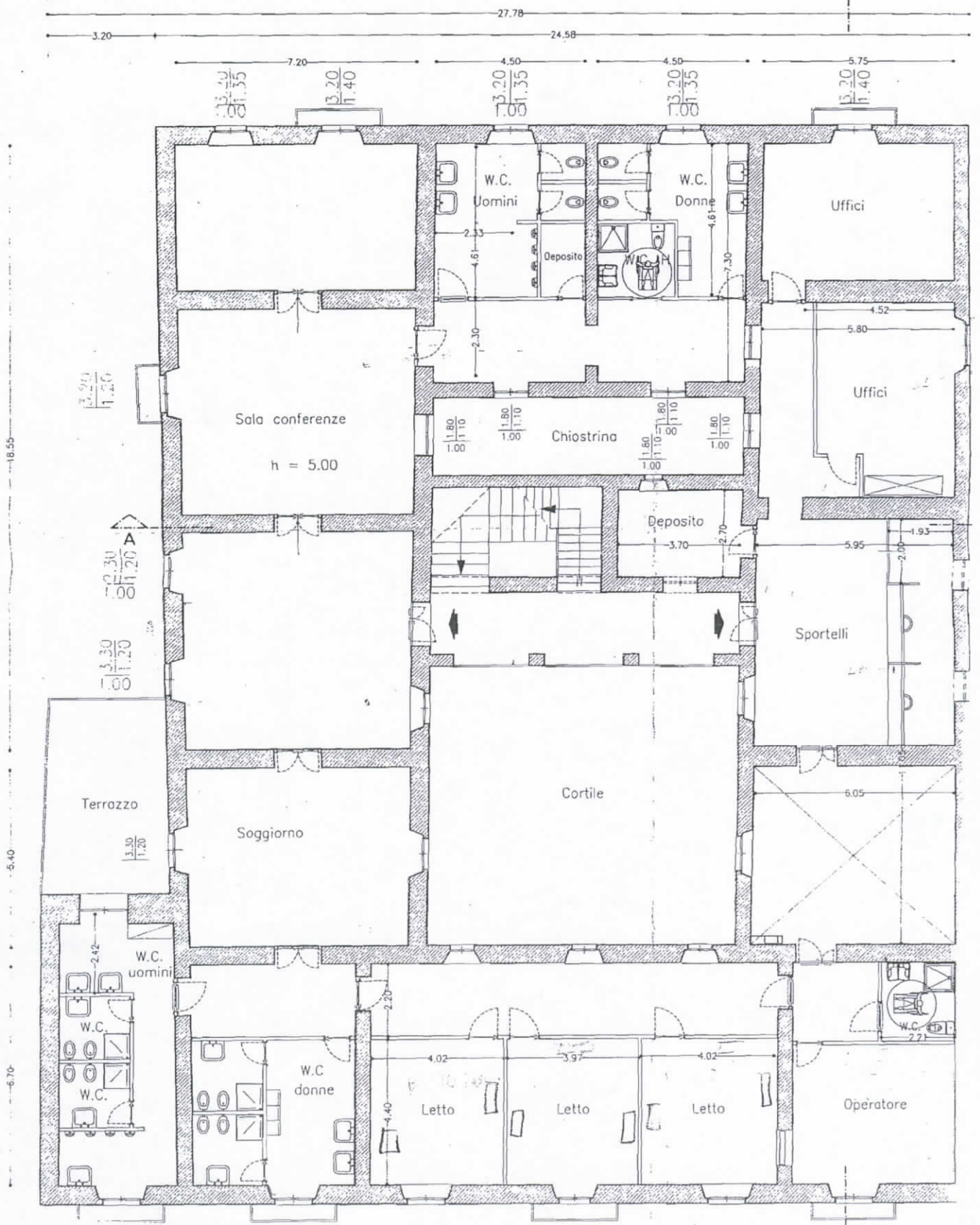
Tapezzeria
 Vellutati Ans
 0817649713



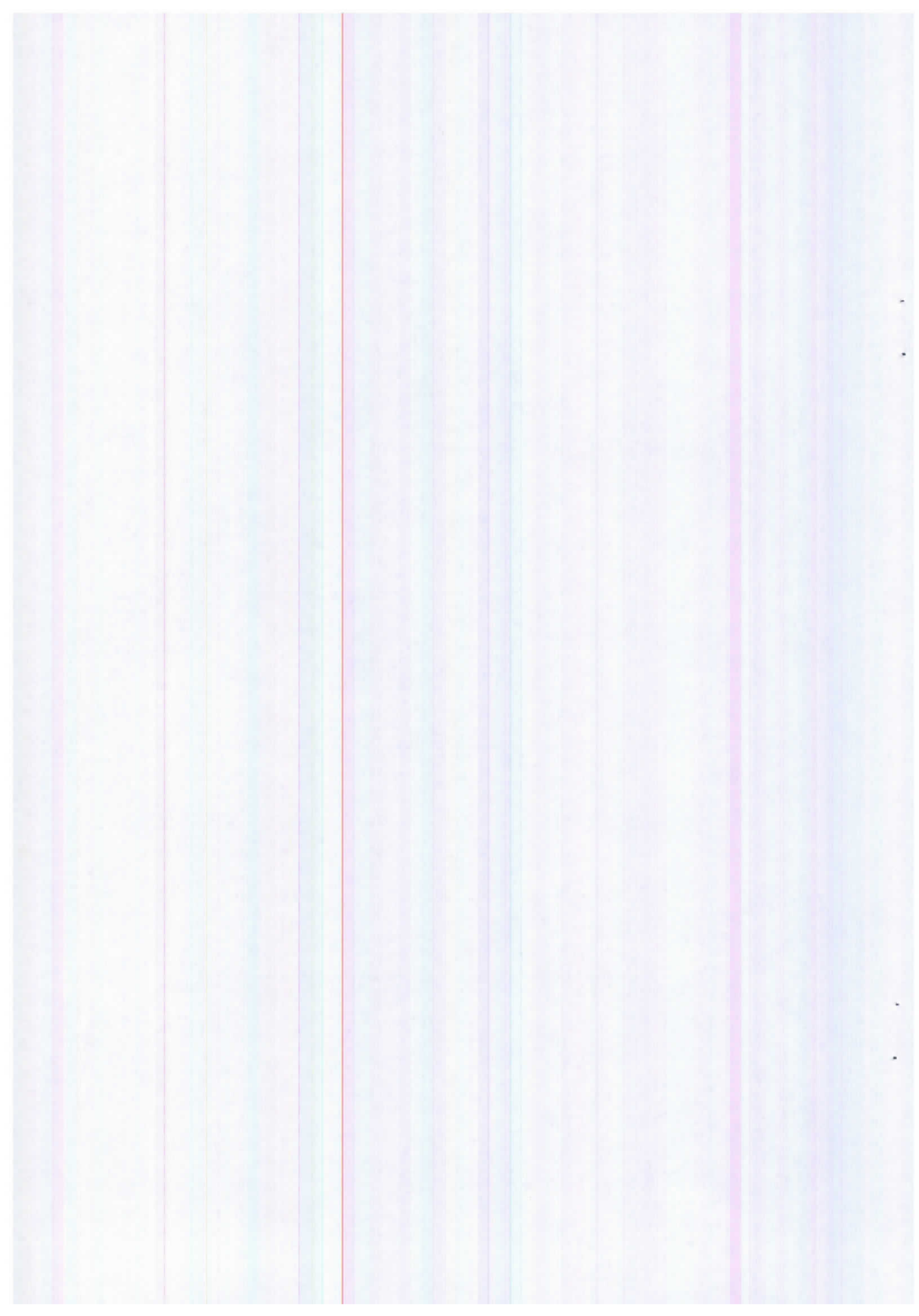
staffe a parte

PIANO SECONDO

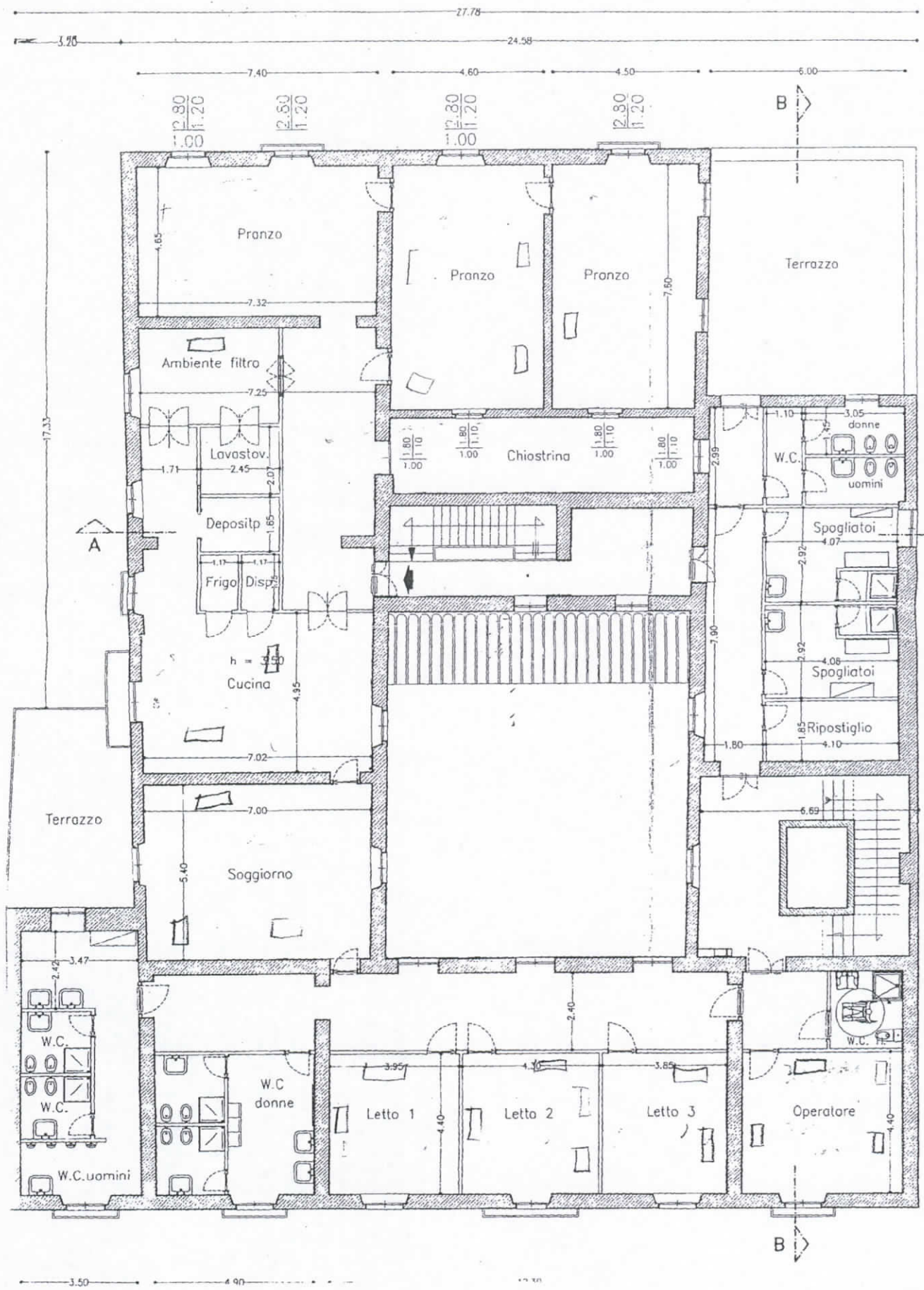
B



14 VALLI



PIANO 1° RZ



8 VANI

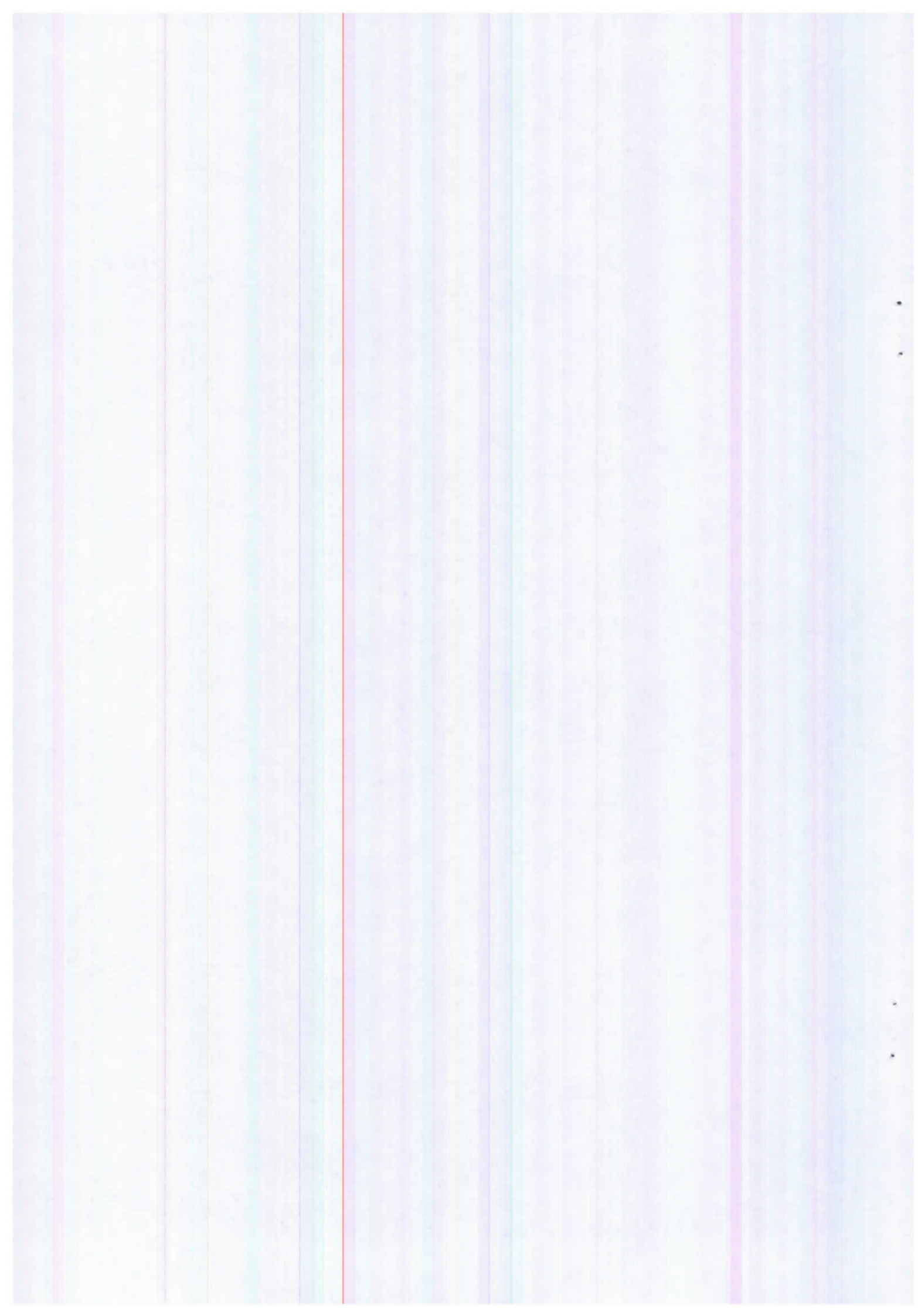
Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: NAPOLI (F839) (NA)
Sezione Urbana: STE
Foglio: 4
Particella: 519

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	STE/4	519	1	7	A/5	6	1,5 vani	96328	69,72	135.000	VIA FONSECA, 16 Piano T - 1
2	STE/4	519	2	7	A/5	5	1,5 vani	96328	59,65	115.500	VIA FONSECA, 17 Piano T - 1
3	STE/4	519	3	7	A/5	5	1,5 vani	96328	59,65	115.500	VIA FONSECA, 18 Piano T - 1
4	STE/4	519	4	7	A/5	6	1,5 vani	96328	69,72	135.000	VIA FONSECA, 20 Piano T - 1
5	STE/4	519	5	7	A/5	5	1,5 vani	96328	59,65	115.500	VIA FONSECA, 21 Piano T - 1
6	STE/4	519	6	7	C/2	3	26 mq	96328	186,65	361.400	VIA FONSECA, 19 Piano T
7	STE/4	519	7	7	C/3	3	34 mq	96328	398,60	771.800	VIA FONSECA, 19 Piano T
8	STE/4	519	8	7	C/6	2	31 mq	96328	108,87	210.800	VIA FONSECA, 19 Piano T
9	STE/4	519	9	7	A/5	4	2,5 vani	96328	85,22	165.000	VIA FONSECA, 19 Piano T - 1
10	STE/4	519	10	7	A/4	3	3,5 vani	96328	130,15	252.000	VIA FONSECA, 19 Piano T - 1
11	STE/4	519	11	7	C/2	3	33 mq	96328	236,90	458.700	VIA FONSECA, 19 Piano T
12	STE/4	519	12	7	A/5	7	,5 vani	96328	27,11	52.500	VIA FONSECA, 19 Piano T - 1
13	STE/4	519	13	7	C/6	2	34 mq	96328	119,40	231.200	VIA FONSECA, 19 Piano T
14	STE/4	519	14	7	A/5	5	1 vani	96328	39,77	77.000	VIA FONSECA, 19 Piano T
15	STE/4	519	15	7	A/2	1	8 vani	96328	516,46	1.000.000	VIA FONSECA, 19 Piano 1
16	STE/4	519	16	7	A/2	3	7,5 vani	96328	697,22	1.350.000	VIA FONSECA, 19 Piano 1
17	STE/4	519	17	7	A/2	2	9,5 vani	96328	735,95	1.425.000	VIA FONSECA, 19 Piano 1
18	STE/4	519	18	7	A/2	2	7 vani	96328	542,28	1.050.000	VIA FONSECA, 19 Piano 2
19	STE/4	519	19	7	A/2	3	7,5 vani	96328	697,22	1.350.000	VIA FONSECA, 19 Piano 2
20	STE/4	519	20	7	A/4	4	5,5 vani	96328	238,60	462.000	VIA FONSECA, 19 Piano 2
21	STE/4	519	21	7	A/2	3	7 vani	96328	650,74	1.260.000	VIA FONSECA, 19 Piano 2
22	STE/4	519	22	7	A/2	1	9 vani	96328	581,01	1.125.000	VIA FONSECA, 19 Piano 3
23	STE/4	519	23	7	A/2	2	6,5 vani	96328	503,55	975.000	VIA FONSECA, 19 Piano 3
24	STE/4	519	24	7	A/2	2	9 vani	96328	697,22	1.350.000	VIA FONSECA, 19 Piano 3

Unità immobiliari n. 24

Visura telematica esente per fini istituzionali





Municipalità 3

RESIDENZIALE

M3 • STELLA

Superficie (in kmq) 1,87 • densità abitanti (per kmq) 16417

RESIDENZIALE

cartina a pag. 44-45

LISTINO UFFICIALE • 1° Semestre 2018
Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

Area Microzone BIN

	ABITAZIONI		BOX	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
	3100	8,00	3500	10,00
Corso Amedeo di Savoia - Via Pietravalle	2500	7,50	3100	9,00
	2400	7,00	3100	9,00
P.zza Cavour - Via Foria	1700	6,00	2400	8,00
	2400	6,50	2400	8,00
	1500	5,50	2000	8,00
	1200	5,00	1700	8,00

M3 • SAN CARLO ARENA

Superficie (in kmq) 7,64 • densità abitanti (per kmq) 9546

RESIDENZIALE

cartina a pag. 46-47

LISTINO UFFICIALE • 1° Semestre 2018
Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

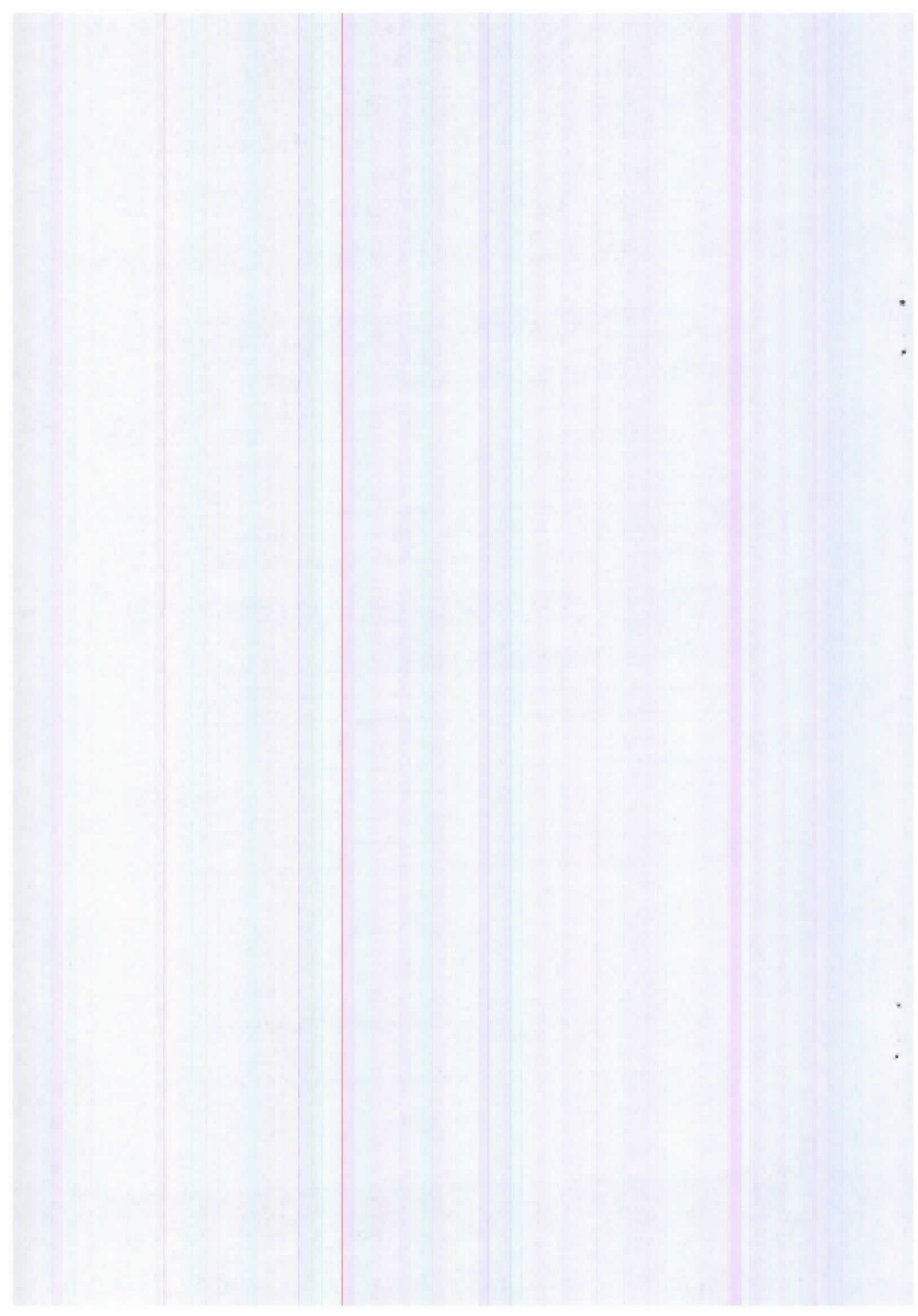
Area Microzone BIN

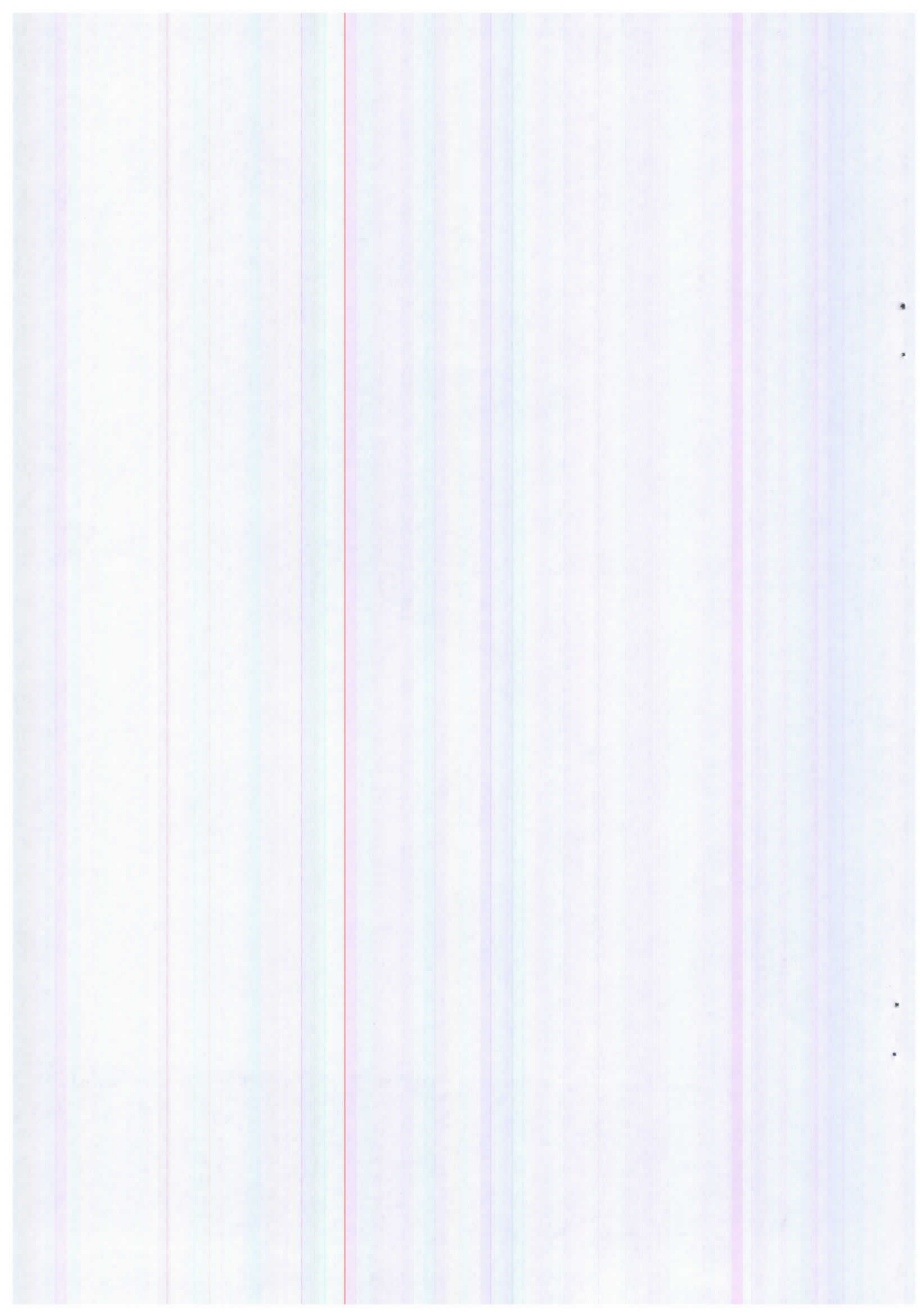
	ABITAZIONI		BOX	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
	3100	8,00	3500	9,00
	2500	7,50	3100	8,00
Via Foria - Via C. De Marco	2100	6,00	2400	8,00
	2300	6,50	2400	8,00
P.co Villa Teresa - P.co Lucia - P.co Soleado	1600	5,50	2000	8,00
	2400	7,00	n. d.	n. d.
Via Miano - Via N. S. Rocco - Via S. Eframo	1900	6,00	2000	8,00
	1300	5,00	1900	6,50

Criteria di lettura

V.M.U. • Valore di mercato unitario:
è inteso quale prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di Registro.

V.L.U. • Valore di locazione unitario:
è inteso quale prezzo medio in Euro di un metro quadro al mese, dell'immobile di cui si vuole conoscere il reddito.







Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SANITA* - OSS. ASTRONOMIC - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE

Codice di zona: C26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2750	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1850	L	3,5	5,3	L
Box	NORMALE	1350	2050	L	5,1	7,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

