

Spett.le

BCC di NAPOLI

Via Miguel Cervantes De Saavedra, 78/86
80133 - Napoli

ns. rif. perizia n. 59 / BCC Napoli

Richiesta di mutuo ipotecario di € 640.000,00

Richiedente: HENNY GIANLUCA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
di due appartamenti facenti parte del fabbricato sito in Napoli, Via Giosuè Carducci n. 15



vista del fabbricato da via Giosuè Carducci

Data incarico: 10/12/2019

Data del sopralluogo: 5/12/2019

Persone incontrate all'atto del sopralluogo: Henny Riccardo e Henny Gianluca (3440477637)

Napoli, 12 dicembre 2019 – rev. 0



1) UBICAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I cespiti oggetto di stima sono due appartamenti facenti parte del fabbricato sito in Napoli, quartiere Chiaia, alla Via Giosuè Carducci n. 15.

L'immobile è in una zona centrale di pregio, ben dotata di servizi e attrezzature e caratterizzata da un denso tessuto edilizio di livello signorile costituito da fabbricati multipiano realizzati fra la fine dell'800 e la prima metà del '900 con destinazione residenziale, per studi professionali e per negozi.

Esso è a ridosso di via dei Mille, principale asse commerciale delle grandi firme della moda, del lungomare di via Caracciolo ed è ben servito dai trasporti pubblici (fermata autobus a poche decine di metri, Stazione piazza Amedeo linea 2 a 500 m., Stazione funicolare di Chiaia a 600 m., nuova Stazione San Pasquale linea 6 Metropolitana che entrerà in funzione nel prossimo biennio).

2) DESCRIZIONE, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si sviluppa su otto piani fuoriterza per abitazioni, studi professionali e negozi e un piano interrato per box auto e depositi ed è dotato di portineria e di ascensore.

La porzione oggetto di stima è costituita da n. 2 appartamenti e precisamente:

- a) appartamento, di proprietà HENNY, al piano settimo (sub 19), di superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 197, con altezza interna di m. 3,00, con una porta di accesso dal pianerottolo, composto da grande vano ingresso / salone, cucina abitabile, ampio corridoio disimpegno, tre camere da letto, quattro bagni, cameretta, oltre ad un terrazzo semipanoramico a sud ed un balcone non panoramico ad ovest di complessivi mq. 27.
- b) appartamento, di proprietà SAF SRL, al piano ottavo (sub 73), di superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 89, con altezza interna di m. 3,00, con una porta di accesso dal pianerottolo, composto da vano ingresso / salone, cucina, due camere da letto, un bagno, oltre ad un terrazzo circostante a livello di mq. 58 e un terrazzo di copertura praticabile di mq. 89.

L'appartamento sub 73 gode dal piano 8° di vista panoramica sul Golfo di Napoli e dalla copertura praticabile al piano 9° di una magnifica vista panoramica sul Golfo ed il contesto urbano.

La superficie commerciale viene calcolata tenendo conto dei rapporti mercantili rilevati da indagine di mercato e/o dal Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI Agenzia Entrate come segue:

- a) sub 19 : superficie coperta (SEL) mq. 197 x 1,00 + balcone mq. 27 x 0,30 = mq. 205.
- b) sub 73 : superficie coperta (SEL) mq. 89 x 1,00 + terrazzo a livello mq. 60 x 0,20 + terrazzo di copertura mq. 89 x 0,06 = mq. 107.

(Le consistenze sono state calcolate sulle planimetrie catastali effettuando alcune verifiche di conformità a campione nel corso del sopralluogo.)

Principali caratteristiche costruttive ed impiantistiche

Struttura portante : intelaiata in c.a.

Solai : in laterocemento

Copertura : piana con solaio in laterocemento impermeabilizzato con guaina bituminosa epavimentato in cotto

Tamponature : doppia fodera di laterizi forati con interposta camera d'aria e/o materiale coibente intonacate e tinteggiate

Tramezzi : laterizi forati intonacati e tinteggiati

Pavimentazioni e rivestimenti: parquet, marmo, piastrelle di cemento e polvere di marmo, piastrelle di ceramica smaltata

Porte interne : portoncino di ingresso blindato rivestito in legno - porte interne in legno massello e vetro

Infissi : in alluminio con vetro termocamera e persiane avvolgibili in pvc

Impianti : elettrico, idrico-sanitario, telefonico, TV, citofonico, acqua calda e riscaldamento con diffusione a radiatori con caldaia autonoma a gas metano, climatizzazione.

Livello costruttivo e di finitura: signorile

Epoca di costruzione: circa 1938 e successiva ristrutturazione del 2017 per il sub 73 e manutenzione straordinaria all'incirca del 1985 per il sub 19.

Stato conservativo: il fabbricato è in buon stato conservativo. Gli appartamenti sono in ottimo stato conservativo.

Attestazioni di prestazione energetica: allegati ai titoli di provenienza e redatti in data 13/12/2016 e 14/2/2017 dal geom. Giuseppe Ricci iscritto all'albo dei geometri della provincia di Napoli al n. 4811 - classe G.

3) REGOLARITÀ URBANISTICA

Gli appartamenti sono regolari essendo parte di un fabbricato la cui costruzione è databile all'incirca nel 1938 (dal titolo di provenienza si evince che il primo trasferimento di proprietà è avvenuto in virtù di atto di compravendita del 2/10/1939) ed è, pertanto, antecedente al 1/9/1967

L'appartamento sub 19 non risulta interessato da modifiche che avrebbero richiesto titoli edilizi autorizzativi e da variazioni catastali dall'inserimento nell'impianto meccanografico in data 30/6/87.

L'appartamento sub 73 è stato interessato da opere di ampliamento al piano 8° e mutamento destinazione d'uso del lastrico di copertura al piano 9° eseguite abusivamente per le quali sono state rilasciate dal Comune di Napoli in data 5/8/2008 i provvedimenti di condono edilizio con Disposizione Dirigenziale nn. 10162-10163 relativi alle istanze di condono edilizio ex L. 326/03 n. 1273-1274/0/2004.

Successivi lavori sono stati eseguiti in virtù e conformità alla C.I.L. n. 90 del 17/1/2017 e successiva comunicazione di fine lavori del 15/2/2017.

4) STATO LOCATIVO

L'appartamento sub 73 di proprietà SAF SRL è locato ad uso abitazione al dott. Gianluca Henny.

L'appartamento sub 19 di proprietà Henny Gianluca e Henny Maria Sole è gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore del padre Henny Riccardo che, pertanto, ha ivi la propria abitazione primaria.

5) VALORE DI MERCATO ATTUALE

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni" (cfr. Linee Guida ABI 2018 per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

La valutazione è fatta col metodo del confronto di mercato (MCA) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e/o di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I dati di mercato reperiti ed utilizzati per la stima sono:

- (comparabile n. 1) atto di compravendita in data 24/7/2019 rep. 36494 di una abitazione in fabbricato multipiano in cemento armato sito in via Vittoria Colonna n. 30, ad una distanza di circa m. 250 dal subject;
- (comparabili n. 2-3) n. 2 offerte di vendita di appartamenti situati in fabbricati similari in cemento armato a 50 / 150 m. dal subject, in cui il prezzo richiesto è stato scontato di una percentuale del 13,3% assunta considerando che essa rappresenta il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali rilevato, nelle aree urbane, da Bankitalia nel report di dicembre 2019.

La stima è stata sviluppata sui fogli di calcolo allegati con cui sono stati determinati i seguenti valori di mercato attuali:

- sub 19 € 1.274.000 (pari ad un valore unitario di €/mq. 6.214)
- sub 73 € 800.000 (pari ad un valore unitario di €/mq. 7.476)

Per verifica, si può osservare che i valori unitari innanzi riportati sono congruenti con le seguenti quotazioni rilevate nella zona in cui ricade l'immobile:

- OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019) zona Centrale/P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi cod. B14 : abitazioni signorili in normale stato conservativo min €/mq. 5.000 - max €/mq. 7.700;
- BorsinoImmobiliare.it (mese corrente) zona Via Caracciolo - Piazza Amedeo - Via Partenope - Via Tasso (lato Sud) - Monte Di Dio: abitazioni civili in buono stato min €/mq. 4.174 / max €/mq. 6.261.

Si rilevi che i predetti valori di mercato si riferiscono alla piena proprietà degli immobili, mentre il sub 19 è gravato da diritto di abitazione vitalizio a favore di Henny Riccardo, nato nel 1950.

Pertanto, si calcola il valore del diritto di abitazione vitalizio moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,80%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario, nel caso in esame 56,25; si ottiene € 573.300.

La nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica col valore di mercato in piena proprietà innanzi stimato e, quindi, € 1.274.000 - 573.300 = in cifra tonda € 700.000.

In conclusione, sono stati stimati i seguenti valori attuali di mercato:

- 1) appartamento piano 8° sub 73 di proprietà SAF SRL oggetto di preliminare di acquisto : € 800.000 (euro ottocentomila)
- 2) appartamento piano 7° sub 19 proprietà Henny Gianluca e Henny Maria Sole gravato da diritto di abitazione vitalizio a favore di Henny Riccardo: € 700.000 (euro settecentomila)

VALORE DI MERCATO TOTALE DEI BENI A GARANZIA : € 1.500.000,00.

6) COMMERCIALIZZABILITÀ

Gli immobile, tenuto conto dell'ubicazione e delle altre peculiarità hanno un grado di commerciabilità buono per il sub 73 e limitato per il sub 19.

7) VALORE ASSICURABILE

- appartamento piano 8° sub 73 mq. 107 *x €/mq. 1.600 = in c.t. € 170.000
- appartamento piano 7° sub 19 mq. 205 *x €/mq. 1.600 = in c.t. € 328.000

8) VALORE CAUZIONALE, O MORTGAGE LENDING VALUE-MLV

Il valore cauzionale (definito all'appendice A punto 1.2 delle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie) viene determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi.

Tenuto conto che gli immobili conserveranno nel tempo una buona commerciabilità e che hanno caratteristiche durevoli e stato conservativo buono, il valore viene stimato con un abbattimento del 10% di quello attuale di mercato e precisamente: € 1.500.000,00 *x 0,90 = Valore Cauzionale € 1.350.000.

9) VALORE DI PRONTO REALIZZO

Il Valore di vendita forzata o di pronto realizzo viene indicato su specifica richiesta del cliente al fine della commercializzazione del bene; esso, pur non costituendo una base di valore, come precisato dalle Linee Guida ABI 2018, viene indicato con le specifiche assunzioni di seguito espresse e note al

cliente e si ritiene valido solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato che possono verificarsi successivamente a tale data.

Il Valore è ottenuto assumendo che il mercato rimarrà stabile nel prossimo biennio e attualizzando il Valore di Mercato in ragione del tempo medio di commercializzazione e vendita assunto in base al segmento di appartenenza dell'immobile ed alle condizioni di mercato e al tasso di attualizzazione assunto in misura di quello stabilito dal MISE ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese (0,67%) maggiorato di 2 punti, e scontando il risultato di un coefficiente che tiene conto degli altri fattori di rischio immobiliare e della finalità del venditore di pervenire in max 6 mesi alla vendita.

	sub 73	sub 19	totale
Valore di Mercato	€ 800.000	€ 700.000	
Tempi di vendita a valore di mercato (anno)	da 0,5 a 1,0	da 1,0 a 2,0	
Tempo di vendita medio	0,75	1,50	
tasso attualizzazione	2,67%	2,67%	
Coefficiente sconto	5,00%	12,00%	
Valore di pronto realizzo in cifra tonda	€ 745.000	€ 590.000	€ 1.335.000
Delta	-6,88%	-15,71%	

10) INDIVIDUAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA, SERVITÙ

Descrizione, dati e confini

Beni immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, quartiere Chiaia, Via Giosuè Carducci n. 15, e precisamente:

- appartamento posto al settimo piano, con accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, della consistenza catastale di vani nove virgola cinque; confinante con vano scala, via Cuoco e via Carducci, salvo se altri.
- appartamento posto all'ottavo piano, con accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, della consistenza catastale di vani dei, con annesso terrazzo a livello e terrazzo di copertura sovrastante; confinante con vano scala, via Cuoco e via Carducci, salvo se altri.

Riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 16, particella 113:

- sub 19, z.c. 11B, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, superficie catastale mq. 205, R.C. € 2.649,42, Via Giosuè Carducci n. 15 piano 7.
- sub 73, z.c. 11B, cat. A/2, cl. 2, vani 6, superficie catastale mq. 107, R.C. € 1.224,00, Via Giosuè Carducci n. 15 piano 8-9.

Conformità catastale allo stato dei luoghi

Si attesta, a seguito di verifica nel corso del sopralluogo, la conformità dell'immobile ai sensi del DL 78/2010 e delle circolari esplicative nn. 2-3 anno 2010 dell'Agenzia del Territorio.

Titolarità dei beni

Il diritto di proprietà dell'immobile sub. 19, gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore di Henny Riccardo, è pervenuto, in parti uguali, in comune ed indiviso, a Henny Gianluca e Henny Maria Sole per atto di compravendita a rogito notaio Andrea Valente in Caivano in data 17/7/2017 rep. 8140 racc. 3396.

L'immobile sub. 73 è di piena ed esclusiva proprietà della SAF s.r.l. a cui è pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Roberto de Falco in Arzano in data 22/6/2017 rep. 10469 racc. 5573.

Servitù e vincoli

Non sono presenti vincoli di servitù nel titolo di provenienza e non sono state riscontrate servitù apparenti nel corso del sopralluogo.

11) ADEMPIMENTI E/O DOCUMENTAZIONE TECNICA MANCANTE

Nessuno.

12) ALLEGATI ALLA RELAZIONE

n. 2 fogli di calcolo per stima con metodo MCA

- 1) foto sopralluogo del 10/12/2019 - posizione e vista aerea da Google Earth
- 2) titoli di provenienza
- 3) visure storiche catastali CF, planimetrie catastali, estratto di mappa, elenco subalterni
- 4) disposizioni dirigenziali a sanatoria nn. 10162 e 10163 del 5/8/2008
- 5) C.I.L. n. 90 del 17/1/2017 e comunicazione di fine lavori del 15/2/2017
- 6) contratto preliminare di compravendita immobile sub. 73
- 7) quotazioni OMI Agenzia Entrate, Borsinoimmobiliare.it, offerte di vendita dei comparabili nn. 2-3 metodo MCA
- 7) atto di vendita comparabile n. 1 stima MCA con vista aerea e del prospetto del fabbricato, planimetria, visura catastale, estratto mappa

13) ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A seguito di incarico conferito dal Vs. Istituto Bancario alla società d'ingegneria "S.I.C.E. ing. Gargiulo Srl", con sede in Napoli, via F. Petrarca n. 205, lo scrivente ing. Gaetano Gargiulo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n. 11226, in qualità di direttore tecnico della suddetta società, ha redatto la presente relazione in qualità di perito indipendente secondo le Linee Guida ABI (3° aggiornamento 30/11/2018) per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.

Dichiara di essere certificato "Esperto valutatore immobiliare - livello base" in conformità alla Norma UNI 11558:2014 con n. 942 in data 23/3/2019 dall'EN.I.C. (Ente Italiano di Certificazione S.r.l.) accreditato ISO IEC 17024.

Dichiara, inoltre, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, di non ravvisare alcun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente ed in particolare di non avere rapporti di coniugio, di unione civile, parentela o affinità entro il

secondo grado, convivenza di fatto e relazioni di natura professionale e patrimoniale con i soggetti destinatari del finanziamento in relazione al quale viene effettuata la valutazione dell'immobile.

La presente relazione di stima è stata redatta sulla base della documentazione trasmessaci dalla ditta richiedente, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

La valutazione è stata richiesta allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene in analisi alla data a margine della perizia.


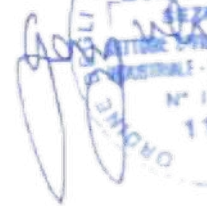

La relazione ed ogni altro elaborato e risultanza ad essa collegata è riservata esclusivamente al vs. Istituto Bancario e si declina ogni responsabilità qualora terzi la utilizzassero; inoltre, è vietata la pubblicazione completa o parziale ed ogni riferimento senza il consenso scritto del valutatore.

Limiti della valutazione: costanza del momento di mercato, qualità delle informazioni, forte motivazione di vendita.

Assunzioni - Principali dati e documenti acquisiti: Nella relativa sezione "allegati alla relazione", vengono elencati tutti i documenti che sono stati acquisiti al momento dell'incarico ed ulteriori documenti che sono stati raccolti in fase di sviluppo della stima. Nell'esecuzione della presente relazione è stata ipotizzata l'insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espresso che pregiudichino la vendibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

Napoli, 12 dicembre 2019 - rev. 0

il direttore tecnico
dott. ing. Gaetano Gargiulo

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **BCC di NAPOLI**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **12 dicembre 2019**

RICHIEDENTE : **HENNY GIANLUCA**

Bene stimato : **appartamento piano ottavo sub 73 fabbricato in Napoli, via Giosuè Carducci n. 15**

Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **12 dicembre 2019**

Timbro e firma



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Vittoria Colonna 30	Vincenzo Cuoco	Lo Monaco	via G. Carducci, 15	Via
Distanza dal soggetto di stima	250	50	150	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	780.000,00	760.000,00	1.070.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	5	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	13,30%	13,30%	-----	%
Prezzo adottato	780.000,00	658.920,00	927.690,00	-----	Euro
Superficie ragguagliata	126,00	110,00	170,00	107,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	5	0	5	8	n.
Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	2	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-1	-1	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,50%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	3
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40.000,00
	quota millesimale (‰)	67,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	10
	vita utile impianto ascensore (anni)	30
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)	8,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	126,00	Prezzo marginale	€ 6.190,48	Prezzo marginale assunto : € 5.457,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	110,00	Prezzo marginale	€ 5.990,18	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	170,00	Prezzo marginale	€ 5.457,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	107,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	650,00	549,10	773,08
Superficie ragguagliata	5.457,00	5.457,00	5.457,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	7.040,00	7.040,00	7.040,00
Livello di piano	19.500,00	16.473,00	23.192,25
Ascensore	1.786,67	1.786,67	1.786,67
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	62.400,00	52.713,60	74.215,20

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	780.000,00	658.920,00	927.690,00
Data	-3.250,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	-103.683,00	-16.371,00	-343.791,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	58.500,00	131.784,00	69.576,75
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	60.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	62.400,00	52.713,60	74.215,20
Prezzo corretto (€.)	793.967,00	827.046,60	787.690,95

Prezzo corretto medio (€.)	802.902,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,00%
---	-------

errore < % : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	622.856,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	800.000,00
----------------------------	-------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Nota : 1) dal prezzo di vendita del comparabile 1 sono stati detratti a forfait € 20.000 per gli arredi. 2) il saggio qualità apprezza la panoramicità del soggetto di stima rispetto ai comparabili



Metodo del Confronto di Mercato

(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **BCC di NAPOLI**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **12 dicembre 2019**

RICHIEDENTE : **HENNY GIANLUCA**

Bene stimato : **appartamento piano settimo sub 19 fabbricato in Napoli, via Giosuè Carducci n. 15**

Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **12 dicembre 2019**

Timbro e firma



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Vittoria Colonna 30	Vincenzo Cuoco	Lo Monaco	via G. Carducci, 15	Via
Distanza dal soggetto di stima	250	50	150	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	780.000,00	760.000,00	1.070.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	5	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	13,30%	13,30%	-----	%
Prezzo adottato	780.000,00	658.920,00	927.690,00	-----	Euro
Superficie ragguagliata	126,00	110,00	170,00	205,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	5	0	5	7	n.
Servizi igienici	2	2	2	4	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	2	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,50%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40.000,00
	quota millesimale (%)	200,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	30
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	50.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	126,00	Prezzo marginale	€ 6.190,48	Prezzo marginale assunto : € 5.457,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	110,00	Prezzo marginale	€ 5.990,18	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	170,00	Prezzo marginale	€ 5.457,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	205,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	650,00	549,10	773,08
Superficie ragguagliata	5.457,00	5.457,00	5.457,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.200,00	3.200,00	3.200,00
Livello di piano	19.500,00	16.473,00	23.192,25
Ascensore	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Manutenzione	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	780.000,00	658.920,00	927.690,00
Data	-3.250,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	431.103,00	518.415,00	190.995,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	6.400,00	6.400,00	6.400,00
Livello di piano	39.000,00	115.311,00	46.384,50
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	100.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	1.253.253,00	1.299.046,00	1.271.469,50

Prezzo corretto medio (€.)	1.274.590,00
-----------------------------------	---------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,65%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	1.193.322,00
-------------------------------	--------------

Valore stimato (€.)	1.274.000,00
----------------------------	---------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Nota : 1) dal prezzo di vendita del comparabile 1 sono stati detratti a forfait € 20.000 per gli arredi. 2) DAL VALORE IN PIENA PROPRIETA' SI DETRAE IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO (vedi esposizione in perizia) E SI OTTIENE IL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DI € 700.000 in cifra tonda.

