

Spett/le

BCC di SCAFATI e CETARA

Via Pietro Melchiade 47
84018 - Scafati (SA)

ns. rif. perizia n. 114 / BCC Scafati

Mutuo fondiario di € 150.000,00

Richiedenti: Ippolito Rosa, Fontanella Francesco, Fontanella Ferdinando

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
di un appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA), via Benedetto Croce n. 8






prospetto su via Benedetto Croce angolo via D'Annunzio

Data incarico: 2/1/2020

Data del sopralluogo: 13/2/2020

Persone incontrate all'atto del sopralluogo: dott. Fontanella Francesco (349-2725278)

Napoli, 21 febbraio 2020- rev. 0

1) UBICAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in esame è un appartamento facente parte di un fabbricato residenziale e per negozi ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia, alla Via Benedetto Croce, tranquilla strada secondaria, da cui ha accesso pedonale dal civico n. 8 e ha un secondo accesso da via Gabriele D'Annunzio.

Esso è in zona semicentrale ben dotata di attrezzature e servizi, di un impianto sportivo e un'area attrezzata a verde pubblico e caratterizzata da un denso ed eterogeneo tessuto edilizio di recenti fabbricati civili multipiano (4/7 livelli) di livello medio e/o economico.

L'immobile è a 250 m. da via Giuseppe Cosenza, principale asse viario di attraversamento urbano su cui è la fermata degli autobus pubblici, a 450 m. dalla Stazione Via Nocera della linea ferroviaria Circumvesuviana per Napoli e Sorrento e a 2 km. dalla bretella di collegamento veloce con la SS145 e il casello dell'autostrada A3.

2) DESCRIZIONE, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento fa parte di un fabbricato di sette piani fuoriterza destinati ad abitazioni e negozi; il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento è posto al quinto piano, della scala unica, contraddistinto con il numero interno 9, ed ha una superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 142, con altezza interna m. 3,00; esso è composto da un ampio vano ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e un lungo corridoio di disimpegno, oltre ad una superficie di complessivi mq. 35 suddivisa in n. 4 balconi, di cui quello prospiciente la cucina è stato abusivamente verandato mediante il montaggio di un infisso di alluminio lungo la ringhiera.

La superficie commerciale viene calcolata tenendo conto dei rapporti mercantili rilevati da indagine di mercato e/o secondo le indicazioni del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI come segue: superficie coperta esterna lorda appartamento mq. 142 x 1,00 + superficie balconi mq. 35 x 0,25 = mq. 150,75.

(Le consistenze sono state calcolate sulla planimetria catastale effettuando alcune verifiche di conformità a campione nel corso del sopralluogo.)

Principali caratteristiche costruttive ed impiantistiche

Struttura portante : intelaiata in cemento armato in opera

Solai : latero cementizi

Copertura : solaio piano latero cementizio impermeabilizzato con guaina bituminosa

Tamponature : doppia fodera di forati di laterizio con interposta camera d'aria e/o materiale coibente intonacati e tinteggiati

Tramezzi : laterizi forati intonacati e tinteggiati

Pavimentazioni : piastrelle di ceramica monocottura eccetto pavimenti rivestimenti cucina e bagno in piastrelle di ceramica smaltata

Porte interne : in legno con inserti in vetro

Infissi : in alluminio preverniciato con effetto legno dotati di vetro termocamera e persiane avvolgibili in pvc

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

Epoca di costruzione, livello costruttivo e di finiture e stato conservativo

Il fabbricato è stato realizzato nel 1970/71 con livello costruttivo medio ed è in normali condizioni. Le finiture dell'appartamento sono di livello medio e lo stato conservativo è normale.

Attestato di prestazione energetica

non redatto, ai fini della valutazione si assume di classe F

3) REGOLARITÀ URBANISTICA

L'appartamento è regolare essendo stato costruito in virtù di licenza edilizia ed essendo dichiarato abitabile dal Comune di Castellammare di Stabia con certificato n. 1027 del 24/8/1972.

Successive opere di modifica distribuzione interna dell'appartamento sono state regolarizzate con la presentazione della CILA in sanatoria in data 18/2/20 prot. 00009067/2020.

Si evidenzia che il balcone prospiciente la cucina è stato abusivamente verandato mediante il montaggio di un infisso di alluminio lungo la ringhiera e che il valore di stima verrà decurtato di € 5.000,00 che è la spesa presunta per l'eliminazione dell'abuso edilizio.

4) STATO LOCATIVO

L'immobile è occupato dal proprietario e richiedente mutuo.

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).

Il valore di mercato attuale è stato stimato 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 di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

La stima è stata sviluppata sul foglio di calcolo allegato in base ai dati reali di mercato:

- comparabile n. 1 - atto di vendita in data 12/11/18 rep. 8500 notaio Fabrizio Branca di un appartamento in un fabbricato realizzato nel 1991 con struttura in c.a. posto a circa 600 m. dal subject in una zona centrale con quotazioni OMI più elevate;
- comparabili nn. 2-3 - n. 2 offerte vendita di appartamenti posti su via G. Cosenza a distanza m. 400 / 450, in cui il prezzo richiesto è stato ridotto di una percentuale del 15,8% assunta considerando

che essa rappresenta il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali rilevato nelle aree non urbane del Sud e Isole, da Bankitalia nel report di dicembre 2019.

Col metodo MCA è stato determinato un valore di mercato di € 285.000,00 da cui vengono detratti € 5.000,00 per l'eliminazione dell'abuso edilizio commesso realizzando una veranda sul balcone prospiciente la cucina, pervenendosi ad un valore di € 280.000.

La valutazione è stata verificata col procedimento di mono parametrico sintetico - comparativo in cui per la determinazione del valore unitario sono state assunte le seguenti quotazioni rilevate nella zona in cui ricade l'immobile:

- OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019) zona Semicentrale / San Marco cod. C9 : abitazioni civili in normale stato conservativo min €/mq. 1.950 / max €/mq. 2.950;
- Borsinoimmobiliare.it (mese corrente) zona Passeg. archeologica, Via Europa, Via Annunziatella, Via Cosenza, tratto Semicentrale Via De Gasperi (ex Loc. ann/la, Cosenza, Varano, loc. Terme N.) : abitazioni civili in buon stato min €/mq. 1.926 / max €/mq. 2.970.

Considerando le peculiarità dell'immobile è stato determinato un valore unitario di €/mq. 1.860, con cui si perviene alla stima del seguente valore di mercato: (mq. 150,75 x* €/mq. 1.860) = € 280.395,00.

In conclusione:

VALORE MERCATO ATTUALE IN C.T. € 280.000,00 (euro duecento ottantamila)

6) COMMERCIALITÀ

L'immobile, tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche, ha un normale grado di commerciabilità.

7) VALORE AI FINI ASSICURATIVI

Superficie commerciale mq. 151 *x €/mq. 1.300 = in c.t. € 200.000.

8) INDIVIDUAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA, SERVITÙ

Descrizione, dati e confini

Bene immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA), via Benedetto Croce n. 8 e precisamente:

--- appartamento al piano quinto, distinto con il numero interno 9 (nove), di consistenza catastale vani sei e mezzo; confinante con via Benedetto Croce, cassa scala e pianerottolo condominiale, appartamento interno 10 del fabbricato, distacco verso la particella 1081, salvo se altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Castellammare di Stabia, al foglio 6, particella 1095, sub 13, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 151, R.C. 688,18, Via Benedetto Croce n. 8, piano 5 interno 9.

Conformità catastale allo stato dei luoghi

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

Titolarità dei beni

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà, in ragione di 1/4 ciascuno, di Ippolito Rosa, Ippolito Andrea, Ippolito Giuseppina e Ippolito Valentina a cui è pervenuto per denuncia di successione di Ippolito Filippo registrata a Gragnano in data 8/5/2017 volume 9990 n. 800 e per denuncia di successione di Coppola Anna registrata a Gragnano in data 81/3/2017 volume 9990 n. 338.

Esso era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà di Ippolito Filippo e di Coppola Anna per atto di compravendita a rogito notaio Francesco Saverio D'Orsi in Gragnano del 21/12/1972 rep. 47499.

Servitù e vincoli

Non sono presenti vincoli di servitù passive apparenti e/o riportati nel titolo di provenienza.

9) ADEMPIMENTI E/O DOCUMENTAZIONE TECNICA MANCANTE

Nessuna.

10) ALLEGATI ALLA RELAZIONE

foglio di calcolo per stima con metodo MCA

- 1) foto sopralluogo del 13/2/20 e vista aerea da Google Earth
- 2) titoli di provenienza
- 3) visura catastale storica CF, planimetria catastale, estratto di mappa
- 4) CILA in sanatoria in data 18/2/20 prot. 00009067/2020 per modifica distribuzione interna
- 5) preliminare di compravendita
- 6) quotazioni OMI Agenzia Entrate, BorsinoImmobiliare.it, offerte di vendita immobili comparabili nn. 2-3 adottate per la stima con metodo MCA
- 7) comparabile n. 1 stima con metodo MCA - atto di compravendita completo di posizione e foto aerea e del prospetto del fabbricato Google Earth, visura, estratto mappa e planimetria catastale

11) 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. Dichiaro di avere conseguito la certificazione di "Esperto valutatore immobiliare - livello base" in conformità alla Norma UNI 11558:2014 rilasciata con n. 942 in data 24/3/2017 dall'EN.I.C. (Ente Italiano di Certificazione S.r.l.) accreditato ISO IEC 17024 e rinnovata fino al 23/3/2023.

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 allo stato attuale.



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, 21 febbraio 2020 – 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 Scafati e Cetara**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **21 febbraio 2020**

RICHIEDENTE : **Ippolito Rosa, Fontanella Francesco, Fontanella Ferdinando**

Bene stimato : **appartamento in Castellammare di Stabia (NA), via Benedetto Croce n. 8**

Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **21 febbraio 2020**

Timbro e firma



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Strada Rispoli 76	via G. Cosenza	via G. Cosenza	via B. Croce n. 8	Via
Distanza dal soggetto di stima	600	400	450	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	300.000,00	299.000,00	179.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	15	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	15,80%	15,80%	-----	%
Prezzo adottato	300.000,00	251.758,00	150.718,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	126,00	110,00	85,00	142,00	mq.
Superficie balconi	25,00				mq.
Superficie terrazze				35,00	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	1	1	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	3	0	5	n.
Servizi igienici	2	2	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	4	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	1	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-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	0,30	
terrazze	0,25	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	12.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	50.000,00
	quota millesimale (‰)	83,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	25
	vita utile impianto ascensore (anni)	30
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	7,50%	
Qualità - saggio di incremento (%)	20,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	133,50	Prezzo marginale	€ 2.247,19	Prezzo marginale assunto : € 1.773,15
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	110,00	Prezzo marginale	€ 2.288,71	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	85,00	Prezzo marginale	€ 1.773,15	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	150,75			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	250,00	209,80	125,60
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.773,15	1.773,15	1.773,15
Superficie balconi	531,95	531,95	531,95
Superficie terrazze	443,29	443,29	443,29
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	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Servizi igienici	1.600,00	1.600,00	1.600,00
Livello di piano	6.000,00	5.035,16	3.014,36
Ascensore	691,67	691,67	691,67
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	22.500,00	18.881,85	11.303,85
Qualità	60.000,00	50.351,60	30.143,60

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	300.000,00	251.758,00	150.718,00
Data	-3.750,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	28.370,45	56.740,89	101.069,72
Superficie balconi	-13.298,65	0,00	0,00
Superficie terrazze	15.515,09	15.515,09	15.515,09
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	-12.000,00	-12.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	1.600,00
Livello di piano	24.000,00	10.070,32	15.071,80
Ascensore	0,00	0,00	691,67
Manutenzione	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Zona	-45.000,00	-18.881,85	-11.303,85
Qualità	0,00	0,00	30.143,60
Prezzo corretto (€.)	290.836,89	288.202,45	276.506,02

Prezzo corretto medio (€.)	285.182,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,18%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoparametrica (€.)	320.648,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	280.000,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---

Sintesi conclusiva

Viene effettuata una detrazione di € 5000,00 per lo smontaggio della vetrata abusiva di chiusura del balcone prospiciente la cucina.