



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(Integrata con i mod. 8935, 8940, 8941, 8942)

Richiedente	IMMOBILIARE IL POGGIO SRL	Perizia	0169243/1
-------------	---------------------------	---------	-----------

Immobile n.1	Intero fabbricato composto da n. 8 abitazioni e relative pertinenze				
Stato immobile	In corso di costruzione				
Comune	POMIGLIANO D'ARCO	Località	POMIGLIANO D'ARCO	Provincia	NA
Indirizzo	VIA FELICE PIROZZI, 7				

Il Tecnico	GARGIULO GAETANO	Indirizzo	Via Francesco Petrarca 205 - 80122 Napoli -NA		
Telefono	081-5752578	Email	perizie@sicegargiulo.it		
Isritto Al	Ordine Ingegneri -Napoli n. 11226				
Luogo	Napoli	Data	11/03/2020		





Indice

• Immobile n.1 VIA FELICE PIROZZI,7 POMIGLIANO D'ARCO	3
• Dati generali	3
• Notizie relative all'immobile	4
• Caratteristiche costruttive	4
• Verifiche urbanistiche	6
• Consistenza sintetica della garanzia	6
• Costi costruzione / ristrutturazione	7
• Sintesi della valutazione	7
• Indagini di mercato e considerazioni	8
• Rappresentanza catastale e confini	8
• Documentazione	10
• Descrizione beni da ipotecare	11

Immobile n.1	Intero fabbricato composto da n. 8 abitazioni e relative pertinenze				
Stato immobile	In corso di costruzione				
Comune	POMIGLIANO D'ARCO	Località	POMIGLIANO D'ARCO	Provincia	NA
Indirizzo	VIA FELICE PIROZZI, 7				



Mappa



soffitto e pilastri piano terra visti dall'ingresso sulla traversa Pirozzi

Complesso immobiliare

Numero fabbricati		Numero piani fuori terra		Numero piani entro terra	
-------------------	--	--------------------------	--	--------------------------	--

Fabbricato

Numero piani fuori terra	5	Numero piani entro terra	1
Zona	Centrale,		
Prevalente destinazione zona	Residenziale, commerciale, terziaria, ecc.		
Regime suolo	Area libera		

Notizie relative all'immobile

Descrizione, consistenza, ubicazione

L'immobile è un intero fabbricato, da cielo a terra, ubicato nel Comune di Pomigliano D'Arco (NA), alla traversa di via Felice Pirozzi n. 7.

Esso è in una zona centrale, dotata di servizi e attrezzature e caratterizzata da un intensivo tessuto edilizio di epoca recente composto da fabbricati di 2/4 piani di livello medio e/o economico a destinazione residenziale, taluni sulla viabilità principale con negozi.

L'immobile è 130 m. da via Roma, principale asse viario di attraversamento urbano servito dagli autobus pubblici, è a 350 m. dalla Stazione di Pratola Ponte della linea ferroviaria Circumvesuviana, ed è a circa 2,5 km. dal casello di Pomigliano D'Arco dell'Autostrada A16 e dallo svincolo della Superstrada a scorrimento veloce SS del Centro Direzionale, con cui si perviene a 7 km. al margine periferico del quartiere Ponticelli della città di Napoli.

L'intervento edilizio oggetto di finanziamento consiste nella totale demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale, realizzato fra il 1974 ed il 1977, in muratura di tufo con solai in laterocemento, di livello medio-economico.

Il fabbricato esistente è stato già demolito; esso aveva un volume vpp. di mc. 522 ed una superficie coperta esterna lorda complessiva di mq. 150 circa, suddivisa fra piano terra di mq. 95 (h 3,85 m.) e piano primo mq. 55 (h 3,10 m.).

L'immobile occupa un suolo di estensione catastale mq. 330 (particella 1462 già particella 1276), avente andamento completamente pianeggiante e forma rettangolare di lati dimensioni medie m. 12,65x27,5 circa; il suolo è coperto per mq. 150 dal fabbricato da demolire e per mq. 198 è destinato a corte scoperta pertinenziale.

Il nuovo fabbricato è composto da piano interrato destinato ad autorimessa, piano terra destinato a un appartamento, piano primo destinato a n. 2 appartamenti, piano 2° destinato a n. 2 appartamenti, piano 3° destinato a n. 2 appartamenti, di cui uno di tipo duplex, e piano 4° destinato a n. 1 appartamento ed a porzione del duplex sottostante.

Esso, ai fini della stima con metodo parametrico del costo di costruzione, ha la seguente consistenza:
Superficie coperta esterna lorda (SEL) fuori terra ai piani: mq. 1.005 - Volume vpp fuoriterra : mc. 3.000 circa (nota : incluso corpo scala e ascensore)
Superficie coperta esterna lorda (SEL) entro terra : mq. 283 - Volume vpp entro terra : mc. 760 circa
Collegamenti verticali : n. 1 corpo scala dotato di ascensore

Distribuzione interna e destinazioni d'uso :

--- piano interrato (- 2,70 m.) di superficie coperta esterna lorda (SEL) mq. 283 (hu m. 2,50) costituito per mq. 260 da un vano per autorimessa comune di capienza n. 5 posti auto e per mq. 23 dal corpo scala con ascensore, oltre una superficie di mq. 47 destinata alla rampa carrabile di accesso dalla alla autorimessa dalla viabilità pubblica;
--- piano terra (+ 0,00 m.) di superficie coperta esterna lorda (SEL) mq. 241 (hu m. 3,20) destinato per mq. 23 a corpo scala e ascensore, per mq. 100 a porticati comuni e parziale copertura rampa carrabile, per mq. 23 ad un vano per box auto e per mq. 95 a un appartamento composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e due bagni, con n. 2 terrazzi di complessivi mq. 29;
Si rilevi che la ditta ha effettuato una variante in corso d'opera spostando la rampa carrabile dal lato destro al lato sinistro per ottimizzare l'ingresso pedonale al fabbricato.
--- piano 1° (+ 3,50 m.) di superficie coperta esterna lorda (SEL) mq. 218 (hu m. 2,70) destinato per mq. 23 a corpo scala e ascensore e per mq. 195 a n. 2 appartamenti, di cui il primo di mq. 94 composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e due bagni, con balconi di mq. 23, e il secondo di mq. 101 composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e un ripostiglio, oltre terrazzo di mq. 38;
--- piano 2° (+ 6,50 m.) di superficie coperta esterna lorda (SEL) mq. 218 (hu m. 2,70) destinato per mq. 23 a corpo scala e ascensore e per mq. 195 a n. 2 appartamenti, di cui il primo di mq. 94 composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e due bagni, con balconi di mq. 23, e il secondo di mq. 101 composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e un ripostiglio, oltre balconi di mq. 11;
--- piano 3° (+ 9,40 m.) di superficie coperta esterna lorda mq. 218 (hu m. 2,70) destinato per mq. 23 a corpo scala e ascensore e per mq. 195 a n. 2 appartamenti, di cui il primo di mq. 94 composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e due bagni, oltre due balconi di complessivi mq. 23, e il secondo di tipo duplex composto da ingresso/studio con scala esclusiva per il piano mansarda, tre camere, due bagni e un piccolo ripostiglio, oltre balconi di mq. 11;
--- piano 4° (+ 13,10 m.) di superficie coperta esterna lorda mq. 182 (hu variabile da m. 2,40 a m. 3,00) destinato per mq. 27 a corpo scala e ascensore, per mq. 94 da n. 1 appartamento composto da un ampio vano per ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e due bagni, oltre due balconi di complessivi mq. 23, e per mq. 61 dalla porzione del sottostante duplex composta da salone/cucina, rampa scala interna e un bagno, oltre un terrazzo e un balcone per complessivi di mq. 48.

Riepilogo delle unità immobiliari:

- n. 5 posti auto coperti di mq. 12 al piano interrato pertinentziali degli appartamenti;
- n. 1 box auto di mq. 23;
- n. 8 appartamenti di superficie coperta esterna lorda (SEL) mq. 835, oltre balconi e terrazzi per complessivi mq. 229.

Il progetto prevede livello di finitura medio e caratteristiche costruttive usuali ed in particolare:

Caratteristiche costruttive

Strutture in elevazione	intelaiata in c.a. in opera su fondazione in c.a. costituita da platea in c.a. e paratia in c.a. di contenimento
Solai	del tipo misto in c.a. e laterizio
Murature perimetrali	tipo "in blocchi in silicato di calcio" tipo Thermo da cm 30
Divisori interni	laterizi forati dello spessore di cm. 8
Copertura (struttura e manto)	tetto non praticabile, in parte orizzontale ed in parte inclinata di altezza al colmo di ml. 0,75 ed alla gronda pari a 0 e pendenza inferiore al 5% isolata termicamente con pannello in polistirene espanso estruso.
Prospetti	intonaci premiscelati a base cemento con tinteggiatura al quarzo
Pareti interne	intonaci premiscelati a base cemento con tinteggiatura lavabile
Infissi interni e esterni	interni in legno del tipo tamburati – esterni in alluminio taglio termico con vetrocamera basso emissivi, completi di napoletane in acciaio preverniciato - portoncino blindato di ingresso appartamenti rivestito con pannello in legno bugnato
Pavimenti e rivestimenti	piano cantinato con piastrelle in gres porcellanato - piano terra con piastrelle in gres antigelivo - androne e scale in marmo - balconi in piastrelle gres porcellanato antigelivo - bagni : pavimenti e rivestimenti in ceramica maiolicata - appartamenti : piastrelle in gres
Impianto idro-termo-sanitario	sottotraccia - acque calda e impianto di riscaldamento con diffusione a radiatori in alluminio e alimentazione con caldaia autonoma a gas a condensazione e cronotermostato ambiente
Impianto elettrico	sottotraccia con canalizzazioni in pvc corrugato
Ascensori/montacarichi	n. 1 condominiale
Impianti speciali	impianto videocitofonico, TV, telefonico, predisposizione impianto di condizionamento con posa sottotraccia delle tubazioni per il passaggio del gas e per gli scarichi di condensa, impianto di illuminazione esterna con pali in acciai.
Attrezzature complementari	non presenti
Immobile di tipo	Medio
Attestato di prestazione energetica	
non presente	
Classe energetica dell'edificio	
la ditta ha previsto di conseguire la classe C al termine dei lavori	
Titolarietà dei beni	
L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà della Immobiliare Il Poggio Srl a cui è pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Antonio Terracciano in Marigliano in data 12/11/2019 rep. 28286 racc. 17778. --- Il prezzo di acquisto dichiarato nel predetto atto è di € 200.000 oltre imposte.	
Servitù	
Non sono presenti vincoli di servitù passive apparenti e/o riportati nel titolo di provenienza.	
I beni esistenti risultano	Occupati dalla ditta finanziata per l'esecuzione dei lavori

Verifiche urbanistiche

Estremi del titolo abilitativo (Permesso di costruire, Concessione edilizia, DIA, SCIA, ecc.)	
Il fabbricato esistente individuato con la particella 1276 e attualmente demolito era stato realizzato, quanto ai piani terra e interrato, in data antecedente al giorno 1° settembre 1967, mentre il primo piano era stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 146/74 rilasciata dal Comune di Pomigliano d'Arco in data 14 febbraio 1975.	
Il nuovo fabbricato è in corso di costruzione in virtù del Permesso di Costruire n. 285 del 2018 rilasciato dal Comune di Pomigliano D'Arco in data 24/7/2019 ai sensi della LR 19/2009 e ss.mm.ii. per la realizzazione di un intervento straordinario di abbattimento e ricostruzione di un fabbricato preesistente con incremento volumetrico fino al 35% per la realizzazione di un fabbricato residenziale di n. 8 appartamenti.	
Per la realizzazione delle opere strutturali del nuovo fabbricato il Genio Civile di Napoli ha rilasciato il Provvedimento di autorizzazione sismica n. 3329/AS/19 in data 20/11/2019.	
Il titolo abilitativo è o sarà	Oneroso
Convenzione in data	
Atto unilaterale d'obbligo in data	
Destinazione urbanistica dell'area	
L'immobile nel vigente PRG ricade in zona "A" di interesse storico architettonico e paesistico.	
Stato avanzamento lavori	
demolizione fabbricato esistente, scavo piano interrato, realizzazione fondazioni e palificata di contenimento in c.a., realizzazione pilastri piano interrato e piano terra, realizzazione solaio fra piano interrato e piano terra.	
Data sopralluogo	05/03/2020
Percentuale lavori eseguiti	15 %
Giudizio sintetico sulla esecuzione delle opere	
Le opere sono state eseguite a regola d'arte e secondo la normativa tecnica vigente.	
Rispondenza tra progetto approvato e manufatto realizzato	
Diforme (difformità non sostanziali ai fini della regolarità dell'immobile)	
La ditta richiedente ha effettuato una variante in corso d'opera consistente nello spostamento della rampa di accesso al piano interrato dal lato destro al lato sinistro e modifiche alla distribuzione del piano terra e interrato. Tale variante è di tipo non essenziale ed è già stata riportata nel progetto strutturale che ha ottenuto l'autorizzazione sismica. La ditta sta preparando la SCIA che appena predisposta e presentata al Comune di Pomigliano D'Arco (tempi stimati in 15/30 giorni) consentirà di regolarizzare le predette modifiche al progetto del PdC. Si può procedere, quindi, a deliberare e stipulare il mutuo subordinando l'erogazione della prima tranche all'esibizione della predetta SCIA per variante in corso d'opera.	
Sono stati rispettati i termini di inizio lavori	Si
La comunicazione di inizio lavori è stata presentata in data 5/12/2019 ed il PdC prescrive che deve essere ultimato entro tre anni dalla comunicazione e cioè entro il 4/12/2022.	

Consistenza sintetica della garanzia

Determinazione della consistenza		All. C DPR 23/03/1998 n.138		
Nr.	Descrizione	Superficie Reale	Coefficiente Raguaglio	Superficie Raguagliata
8	abitazioni	835,00	1,000	835,00
8	balconi e terrazzi abitazioni	229,00	0,300	68,70
1	box auto	23,00	0,500	11,50
5	posti auto coperti	60,00	0,300	18,00
Totale superficie ragguagliata				933,20
Il calcolo delle consistenze (superfici reali) è stato effettuato mediante grafici del permesso di costruire e della variante del piano terra				

Costi costruzione / ristrutturazione

Tipo costo	Costruzione				
Data stima	11/03/2020				
Percentuale lavori eseguiti	15,00				
Totale lavori eseguiti	144.000,00				
Valore attuale dell'area	168.600,00				
Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale	%
Opere murarie fuori terra	mc.	3.000,00	255,00	770.000,00	64,1
Opere murarie entro terra	mq.	760,00	125,00	95.000,00	7,9
Sistemazioni esterne e varie				45.000,00	3,8
Spese tecniche				50.000,00	4,2
				960.000,00	
Area (con titolo abilitativo ai lavori) / Fabbricato (*)				240.000,00	20,0
Totale costi				1.200.000,00	100,0
<p>Gli elementi economici espressi si intendono riferiti ai lavori ultimati e quindi comprensivi dei relativi oneri finanziari per tutta la durata prevista dei lavori stessi.</p> <p>(*) Se trattasi di ristrutturazione sostituire all'area il valore del fabbricato ante lavori di ristrutturazione anch'esso comprensivo dei relativi oneri concessori e finanziari</p> <p>Il valore dell'area è stato determinato in € 240.000 sommando al prezzo di acquisto del fabbricato esistente da demolire indicato nel titolo di provenienza del novembre 2019 per € 200.000, le spese acquisto per € 3.000 e gli oneri concessori per € 37.000.</p>					

Sintesi della valutazione

Tipo valutazione	Valore a fine lavori			
Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale
fabbricato residenziale composto da n. 8 appartamenti e pertinenze	mq.	933,20	1.700,61	1.587.009,25
Totale sintesi valutazione				1.587.009,25
Note				

Indagini di mercato e considerazioni

Data Rilevazione	Fonte	Destinazione	Fascia	Valore minimo	Udm.	Valore massimo	Udm.
11/03/2020	Borsinoimmobiliare.it (mese corrente)	abitazioni civili (in buon stato)	Centro Storico: Via Napoli, Via V. Emanuele, Corso Umberto I, Tratto Antico Via Roma (ex Via Vitt. Emanuele - Piazza Municipio)	1.124,00	€/mq.	1.726,00	€/mq.
11/03/2020	OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019)	abitazioni civili stato conservativo normale	zona centrale / centro storico cod. B4	1.400,00	€/mq.	2.100,00	€/mq.
Fase del mercato immobiliare			Recupero				
Grado di commerciabilità			Normale				
Considerazioni sul valore, sul grado di commerciabilità e sulla redditività dell'immobile			<p>La stima è finalizzata a determinare il valore di mercato allo stato finale ed agibile delle unità immobiliari assumendo che saranno realizzate in conformità al titolo edilizio autorizzativo innanzi citato e alla normativa tecnica delle costruzioni e abbiano un livello di finitura medio.</p> <p>Per il completamento dell'intervento edilizio è previsto dal cronoprogramma fornito dalla richiedente un periodo di 20 mesi in cui si prevede che vi sarà una stabilità delle quotazioni immobiliari.</p> <p>La stima del valore finale di mercato di una unità "tipo" 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.</p> <p>I dati reali di mercato sono stati acquisiti da: --- n. 1 atto di compravendita marzo 2019 di un appartamento usato in una palazzina in via Mazzini 105 (distanza m. 1.300) in una zona in cui le quotazioni OMI sono maggiori del 15%; --- n. 2 offerte di vendita di nuovi appartamenti in palazzine residenziali in cui i prezzi richiesti sono stati scontati di una percentuale del 10,8% assunta considerando che 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 è del 15,8% e che per le abitazioni nuove si riduce di circa 5 punti percentuali.</p> <p>La stima è stata sviluppata nel foglio di calcolo allegato in cui si perviene ad un valore unitario di €/mq. 1.718 per una unità tipo; valore che arrotondato per difetto a €/mq. 1.700 si assume quale medio per le abitazioni del fabbricato in esame.</p> <p>Determinato il valore unitario col metodo MCA, la stima è stata fatta nel paragrafo "sintesi della valutazione" inserendo il predetto valore di cui è stata, preliminarmente, accertata la congruenza con i valori di mercato dell'OMI Agenzia Entrate, del Borsinoimmobiliare.it, tenendo conto che essi sono riferiti ad unità immobiliari usate in normale / buon stato e che andrebbero maggiorati per abitazioni di nuova costruzione come quelle in esame.</p> <p>La commerciabilità delle unità immobiliari è normale in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del segmento di mercato a cui sono destinate.</p>				

Rappresentanza catastale e confini

Rappresentanza Catastale

Appezamento di terreno di estensione mq. 330 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, sito nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), alla traversa di via Felice Pirozzi n. 7 (ex 5), confinante con detta traversa e con le particelle 989-59-923 e 930 del foglio 15, salvo altri.

Riportato nel Catasto Terreni di Pomigliano d'Arco (NA) al foglio 15, particella 1462, ente urbano, are 3.30.

La particella 1462 è stata originata con tipo mappale del 6/3/2020 prot. NA 0053617 con cui è stata soppressa la particella 1276 a seguito demolizione del fabbricato composto dai sub 2 e sub 101.

visura storica del 9.3.2020

Confini

vedi rappresentanza catastale

Conformità catastale ai sensi del dl n.78 del 31/05/2010

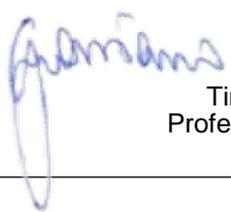
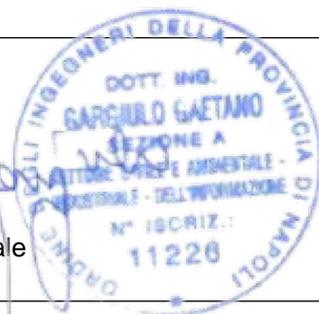
Sull'estratto di mappa la sagoma del fabbricato è rispondente allo stato dei luoghi. Il fabbricato è in corso di costruzione e verrà accatastato a fine lavori.

Documentazione

La documentazione risulta	Completa
Documentazione Mancante	
Eventuali note e chiarimenti	<p>La ditta richiedente ha effettuato una variante in corso d'opera consistente nello spostamento della rampa di accesso al piano interrato dal lato destro al lato sinistro e modifiche alla distribuzione del piano terra e interrato. Tale variante è di tipo non essenziale ed è già stata riportata nel progetto strutturale che ha ottenuto l'autorizzazione sismica.</p> <p>La ditta sta preparando la SCIA che appena predisposta e presentata al Comune di Pomigliano D'Arco (tempi stimati in 15/30 giorni) consentirà di regolarizzare le predette modifiche al progetto del PdC.</p> <p>Si può procedere, quindi, a deliberare e stipulare il mutuo subordinando l'erogazione della prima tranche all'esibizione della predetta SCIA per variante in corso d'opera.</p> <p>Allegati foto, vista aerea Google Earth della zona e dell'immobile</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) titolo di provenienza 2) estratto di mappa, visura storica Catasto Terreni 3) Permesso di Costruire n. 285 del 2018 in data 24/7/2019 con relazione tecnica ed elaborati grafici 4) Provvedimento di autorizzazione sismica n. 3329/AS/19 in data 20/11/2019, Comunicazione inizio lavori del 5/12/2019, planimetria piano terra con variante posizione rampa carrabile di accesso al piano interrato 5) scheda riepilogativa intervento con previsione costi di realizzazione e ricavi vendite fornite dalla richiedente, cronoprogramma 6) quotazioni OMI Agenzia Entrate, Borsinoimmobiliare.it, n. 2 offerte vendita appartamenti (comparabili nn. 2-3) adottate per le stime con metodo MCA dei valori unitari delle unità da realizzare 7) atto di vendita appartamento comparabile n. 1 adottato per la stima con metodo MCA completo di estratto mappa, planimetria catastale, foto esterni fabbricato e vista aerea Google Earth
Allegati	Descrizione beni da ipotecare Documentazione fotografica

Il Tecnico dichiara di aver preso atto del documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" redatto da ABI e di aver adottato i criteri valutativi e di essere in possesso dei requisiti in esso contenuti.

La presente "Relazione Tecnica Estimativa", ed ogni altro elaborato o risultanza ad essa collegata, è da intendersi di proprietà di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e ne è vietata la divulgazione, anche parziale, a terzi.

  Timbro Professionale	Il Tecnico
--	------------

Napoli	11/03/2020	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

Descrizione beni da ipotecare - ad integrazione della Relazione Tecnica Estimativa

Redatta da	GARGIULO GAETANO	In data	11/03/2020		
Richiedente	IMMOBILIARE IL POGGIO SRL				
Bene Stimati	Intero fabbricato In corso di costruzione				
Comune	POMIGLIANO D'ARCO	Località	POMIGLIANO D'ARCO	Provincia	NA
Indirizzo	VIA FELICE PIROZZI, 7				

Appezamento di terreno di estensione mq. 330 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, sito nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), alla traversa di via Felice Pirozzi n. 7 (ex 5), confinante con detta traversa e con le particelle 989-59-923 e 930 del foglio 15, salvo altri.

Riportato nel Catasto Terreni di Pomigliano d'Arco (NA) al foglio 15, particella 1462, ente urbano, are 3.30.

Il Tecnico

Timbro
Professionale



Napoli	11/03/2020	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

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

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **169243**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **11 marzo 2020**

RICHIEDENTE : **IMMOBILIARE IL POGGIO SRL**

Bene stimato : **Valore unitario finale medio di un appartamento "tipo" facente parte di fabbricato residenziale in corso di costruzione in Pomigliano D'arco (NA), via Felice Pirozzi n. 7**

Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **11 marzo 2020**

Timbro e firma

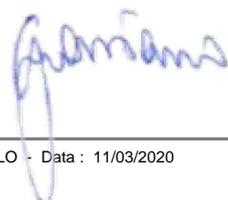



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Mazzini 105	Vittorio Tufano	Giorgio Imbriani 25	Felice Pirozzi	Via
Distanza dal soggetto di stima	1300	500	350	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	160.000,00	165.000,00	235.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	12	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	15,80%	15,80%	-----	%
Prezzo adottato	160.000,00	138.930,00	197.870,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	109,00	65,00	90,00	94,00	mq.
Superficie balconi		16,00		23,00	mq.
Superficie terrazze			40,00		mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa		22,00	30,00	23,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1	0	1	n.
Servizi igienici	1	1	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>	3	5	5	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	0	0	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 (%)	0,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,25	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40.000,00
	quota millesimale (%)	125,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	30
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	13.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	15,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	10,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	109,00	Prezzo marginale	€ 1.467,89	Prezzo marginale assunto : € 1.467,89
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	80,80	Prezzo marginale	€ 1.719,43	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	115,00	Prezzo marginale	€ 1.720,61	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	112,40			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.467,89	1.467,89	1.467,89
Superficie balconi	440,37	440,37	440,37
Superficie terrazze	366,97	366,97	366,97
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	733,94	733,94	733,94
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello di piano	3.137,25	2.778,60	3.957,40
Ascensore	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Manutenzione	13.000,00	13.000,00	13.000,00
Zona	24.000,00	20.839,50	29.680,50
Qualità	16.000,00	13.893,00	19.787,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	160.000,00	138.930,00	197.870,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-22.018,35	42.568,81	5.871,56
Superficie balconi	10.128,44	3.082,57	10.128,44
Superficie terrazze	0,00	0,00	-14.678,90
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	16.880,73	733,94	-5.137,61
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	8.000,00	8.000,00	0,00
Livello di piano	-3.137,25	0,00	3.957,40
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	26.000,00	0,00	0,00
Zona	-24.000,00	0,00	0,00
Qualità	16.000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	187.853,57	193.315,32	198.010,89

Prezzo corretto medio (€.)	193.060,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,41%
---	-------

errore < 5% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	183.203,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	193.000,00
----------------------------	-------------------

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

Sintesi conclusiva

Si ottiene un valore unitario di €/mq. 1.718 circa per l'appartamento tipo (€ 193.000/mq. 112,40). Il valore viene arrotondato per difetto a €/mq. 1.700

