



**MONTE
DEI PASCHI
DI SIENA**
BANCA DAL 1472

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Richiedente	CASCO S.R.L.	Perizia	0163885/1
-------------	--------------	---------	-----------

Immobile n.1	Singola unità immobiliare locale commerciale per bar-pasticceria-snack			
Stato immobile	Costruito			
Comune	Sorrento	Località		Provincia NA
Indirizzo	Piazza Tasso, 13			

Il Tecnico	GARGIULO GAETANO	Indirizzo	Via Francesco Petrarca 205 - 80122 Napoli -NA
Telefono	081-5752578	Email	perizie@sicegargiulo.it
Iscritto Al	Ordine Ingegneri -Napoli n. 11226		
Luogo	Napoli	Data	11/11/2019



Indice

• Immobile n.1 Piazza Tasso,13 Sorrento	3
• Dati generali	3
• Notizie relative all'immobile	4
• Caratteristiche costruttive	4
• Verifiche urbanistiche	5
• Dettaglio Beni	7
• Consistenza sintetica della garanzia	7
• Costi ricostruzione (ai fini assicurativi)	7
• Sintesi della valutazione	7
• Prospetto analitico di valutazione	7
• Indagini di mercato e considerazioni	9
• Rappresentanza catastale e confini	9
• Documentazione	11
• Descrizione beni da ipotecare	12



Immobile n.1	Singola unità immobiliare locale commerciale per bar-pasticceria-snack				
Stato immobile	Costruito				
Comune	Sorrento	Località		Provincia	NA
Indirizzo	Piazza Tasso, 13				



Mappa



prospetto del locale commerciale su Piazza Tasso

Complesso immobiliare

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

Fabbricato

Numero piani fuori terra		Numero piani entro terra	
Zona	Centralissima,		
Prevalente destinazione zona	Residenziale, commerciale, terziaria, ecc., turistica		
Regime suolo	Area libera		



Notizie relative all'immobile

Descrizione, consistenza, ubicazione

L'immobile è un locale commerciale adibito a bar-pasticceria-snack denominato "Fauno Bar" situato nel Comune di Sorrento, alla Piazza Tasso nn. 13-14-15.

Sorrento è una celeberrima località turistica di livello internazionale che è al 19° posto in Italia per presenze turistiche nelle strutture ricettive (dato Istat anno 2017 n. 2.467.279).

L'immobile è nella zona centralissima che è ben dotata di attrezzature e servizi ed è caratterizzata da un intensivo e eterogeneo tessuto edilizio, prevalentemente di antico impianto, composto da fabbricati multipiano per negozi, abitazioni, alberghi e uffici di livello medio / signorile.

Esso è all'inizio del tratto pedonale di Corso Italia, recentemente oggetto di un totale intervento di riqualificazione; inoltre, è a ridosso dello stazionamento dei taxi, a 70 m. dalla fermata degli autobus pubblici urbani ed a 350 m. dalla Stazione della Ferrovia Circumvesuviana.

Il Fauno Bar ha iniziato l'attività nel 1953 ed è il più noto locale della penisola sorrentina in virtù della sua eccellente posizione sulla Piazza Tasso che sorta nel XIX secolo in seguito al rinnovamento dell'impianto urbanistico è divenuta la principale meta turistica della cittadina oltre al predetto tratto pedonale di Corso Italia ed ai vicoli che da esso si diramano verso la villa comunale.

La piazza è panoramica verso il porto e il golfo di Napoli ed è posta lungo il Corso Italia (già SS145) alla confluenza di cinque principali strade ed in prossimità di un parcheggio a rotazione ad uso pubblico.

Il Fauno Bar ha un fronte di circa m. 19 sulla predetta Piazza Tasso ed ha una zona rettangolare antistante di circa mq. 234 in concessione comunale che è attrezzata con tavolini e sedie per il servizio dei clienti ed è suddivisa in una pedana di mq. 114 coperta da una tettoia in cristallo su struttura in acciaio inox e una porzione di mq. 120 sul selciato coperta con una tenda motorizzata in tessuto anche essa su struttura di acciaio inox.

La pedana è nella disponibilità della ditta in virtù di atto di concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico rep. 154 in data 12/2/2004 stipulato col Comune di Sorrento per un canone annuo € 21.120 con termine di scadenza 2032, mentre la porzione di selciato in virtù di concessione temporanea per l'occupazione di spazi e aree pubbliche prot. 1937 in data 14/1/2019 del Comune di Sorrento per un canone annuo € 52.223 con termine di scadenza 31/12/2019.

La zona in concessione comunale ha una capienza di circa 220/240 coperti per consumazioni con servizio al tavolo di ristorazione veloce ed è condotta

Il locale è articolato su tre livelli che sono collegati fra loro da due scale interne e che si sviluppano su una superficie coperta interna lorda (SIN) di mq. 398 in tal modo suddivisa:

- piano primo interrato di mq. 78 (hu 2,80) destinato in parte a servizi igienici per i clienti ed in parte a spogliatoi e servizi igienici del personale;
- piano terra di mq. 171 (hu 3,80 / 3,00) destinato per mq. 160,5 a sala vendita e consumazioni, sala lavaggio, disimpegno e scala di collegamento e per mq. 10,5 a locale tecnico (hu 1,80 m.);
- piano primo / ammezzato fra primo e terra di mq. 149 (hu 2,15 / 3,10 m.) destinato per mq. 33 a vano ufficio con wc e per mq. 116 a cucina, un wc e dispensa dotata di celle frigo e di montacarichi, oltre un vano tecnico di altezza m. 1,18 e superficie mq. 46 sovrastante la sala vendita;

Il locale ha un elevato livello di finitura ed è in perfetto stato di conservazione.

La superficie ragguagliata viene così calcolata tenendo conto dei rapporti mercantili rilevati da indagine di mercato e/o delle indicazioni dell'allegato C del DPR 138/1998: superficie principale p. T mq. 160,5 x 1,00 + superficie accessoria p. S1 - 1 - T locale tecnico mq. 237,5 x 0,50 + spazio antistante per tavoli con concessione permanente mq. 114 x 0,20 = mq. 302,05.

Caratteristiche costruttive

Strutture in elevazione	mista in muratura di blocchi di tufo e in c.a.
Solai	laterocementizi
Murature perimetrali	muratura di blocchi di tufo
Divisori interni	laterizi forati e/o muratura di blocchi di tufo
Copertura (struttura e manto)	in parte a falde con manto in tegole e in parte solaio piano impermeabilizzato con guaina bituminosa
Prospetti	intonacati e tinteggiati
Pareti interne	intonacate e tinteggiate zona ufficio, rivestimenti in mosaici di tesserine di vetro salone e servizi e in piastrelle di gres e/o clinker zona cucina e preparazione alimenti
Infissi interni e esterni	interno in legno tamburato smaltato - esterno in acciaio inox con vetri stratificati di sicurezza



Pavimenti e rivestimenti	piastrelle 60x60 cm. - 40x 40 cm. di gres porcellanato lucido 1a scelta, piastrelle di gres e/o clinker zona cucina e preparazione alimenti, rivestimenti in mosaici di tesserine di vetro salone e servizi e in piastrelle di gres e/o clinker zona cucina e preparazione alimenti
Impianto idro-termo-sanitario	presente sottotraccia
Impianto elettrico	presente sottotraccia + impianto diffusione sonora, allarme, TVCC
Ascensori/montacarichi	n. 1 montacarichi esclusivo per movimentazione fra piano terra e primo
Impianti speciali	climatizzazione, aspirazione fumi
Attrezzature complementari	Pedana antistante il locale di circa mq. 114 coperta con vetrata mobile utilizzata per tavolini e sedie in virtù e zona di suolo pubblico antistante di mq. 120 per occupazione temporanea annuale per tavolini, sedie, ombrelloni e/o strutture similari.
Immobile di tipo	Medio
Attestato di prestazione energetica	
non presente	
Classe energetica dell'edificio	
ai fini della valutazione si assume classe F	
Titolarità dei beni	
L'immobile è di esclusiva proprietà della Casco Srl a cui è pervenuto: ----- per atto di compravendita a rogito notaio Roberto Sanseverino di Napoli del 26/12/1972 registrato a Napoli il 27/12/1972 al n. 28253; ----- per atto di scissione societaria a rogito notaio Antonio Formisano di Napoli del 28/7/1998 rep. 42244 racc. 8181, registrato a Napoli il 10/8/1998 al n. 15997/A; ----- per atto di fusione mediante incorporazione societaria a rogito notaio Giancarlo Iaccarino di Massa Lubrense del 27/12/1999 rep. 159 racc. 111, registrato a Castellammare di Stabia il 30/12/1999 al n. 4071/I. ----- per atto di trasformazione societaria da Snc a Srl a rogito notaio Giuseppe Dente di Napoli del 29/1/2018 rep. 669. Con atto di estinzione consensuale di servitù in data 29/12/2011 a rogito notaio Francesco Dente di Napoli rep. 188891 è stata dichiarata estinta dal Comune di Sorrento, per il corrispettivo di € 310.601,00, la servitù di passaggio pubblico pedonale ad esso spettante in virtù della Deliberazione Consiliare n. 17/c del 26/1/1953 gravante sulla porzione antistante dell'immobile di superficie mq. 46 con accesso dai civici 13, 14, 15 di Piazza Tasso.	
Servitù	
non presenti	
I beni esistenti risultano	Occupati L'immobile è locato alla società "Fauno Bar Srl" (già Fauno Srl) in virtù di contratto di affitto di azienda in data 31/3/1999 rep. 45111 notaio Antonio Formisano di Napoli reg.to a Napoli il 14/4/99, di durata rinnovabile annualmente, prorogato fino al 26/2/2020, il cui canone attuale ammonta a € 200.000 annue. ----- Giova notare che l'amministratore unico della società locataria è il medesimo sig. Alfonso Cascone titolare della società proprietaria dell'immobile e che la società locataria è controllata dalla società locatrice e che per tale motivo dal 1999 non è stata applicata al canone la rivalutazione contrattuale al 100% della variazione dell'indice ISTAT in virtù della quale il canone ammonterebbe attualmente a circa € 278.000 ----- Si rilevi che la ditta locataria ha conseguito nell'immobile nell'anno 2018 un fatturato di € 3.736.414 con un margine di contribuzione di € 227.552 (al netto del canone di locazione) e nell'anno 2017 di € 3.582.246 con un margine di contribuzione di € 311.847. ----- Pertanto, ai fini della valutazione di metodo finanziario si ritiene congruo il canone rivalutato di € 278.000 poiché esso ha una incidenza sul fatturato del 7,4% circa che rientra nell'ambito dei valori tipici per bar e ristoranti (fino al 12% per affitti e utenze) e consente alla conduttrice di conseguire un adeguato margine di contribuzione.
Verifiche urbanistiche	
Data del sopralluogo	05/11/2019
Anno Costruzione	1953
Certificato abitabilità/agibilità	
non presente	
Regolarità urbanistica	Regolare
L'immobile è regolare essendo stato realizzato in epoca antecedente al 1/9/1967, in parte antecedente al 1942 e in parte in virtù della Deliberazione Consiliare n. 17/c del 26/1/1953, ed è stato ristrutturato in conformità alla autorizzazione edilizia n. 20 del 16/2/2000.	
L'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande viene esercitata in virtù delle licenze nn. 377 e 378 rilasciata dal Comune di Sorrento in data 27/4/1999.	
Condizioni statiche	Normale



Condizioni manutenzione	Ottime
-------------------------	--------



Dettaglio Beni

Descrizione	locale commerciale		
Numero bene	359853	Sito in	Sorrento
Indirizzo	Piazza Tasso, 13	Località	SORRENTO
Cap	80067	Provincia	NA
Tipologia	IMMOBILE COMMERCIALE	Sottotipo Bene	NEGOZIO/BOTTEGA
Zona	5	Macrozona	-
Microzona		Data Visura	07/11/2019
Classe Catastale	UNDICESIMA CLASSE	Rend. Catastale	16.011,71
Stato Conservazione	OTTIMO	Finiture (Segmentazione)	SIGNORILE
Stato	Usato	Anno Costruzione	1953
Uso Immobile	ESERCIZIO COMMERCIALE	Metri quadri	206,00
Metri cubi		Tipo stima	PERIZIA TECNICA
Metodo stima	VALORE DI MERCATO	Data stima	08/11/2019
Importo Stima	5.000.000,00	Divisa stima	EUR
Posizionamento	Massimo		

Consistenza sintetica della garanzia

Determinazione della consistenza		All. C DPR 23/03/1998 n.138		
Nr.	Descrizione	Superficie Reale	Coefficiente Raguaglio	Superficie Raguagliata
1	area antistante per tavolivi protetta da tettoia in acciaio inox e cristallo	114,00	0,200	22,80
1	piano interrato toilette, servizi e spogliatoi	78,00	0,500	39,00
1	piano primo cucina, dispensa, ufficio amministrazione, servizi	149,00	0,500	74,50
1	piano terra locale tecnico	10,50	0,500	5,25
1	piano terra sala bar, consumazioni e bancone	160,50	1,000	160,50
Totale superficie raguagliata				302,05
Il calcolo delle consistenze (superfici reali) è stato effettuato mediante				
planimetria catastale (allegato n. 2), planimetria stato dei luoghi (allegato n. 6)				

Costi ricostruzione (ai fini assicurativi)

Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale
locale commerciale	mq.	392,00	1.800,00	705.600,00
Totale costi ricostruzione				705.600,00
Note aggiuntive al costo di ricostruzione				

Sintesi della valutazione

Tipo valutazione		Valore attuale		
Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale
locale commerciale (superficie raguagliata)	mq.	302,05	16.553,56	5.000.002,80
Totale sintesi valutazione				5.000.002,80
Note				



Prospetto analitico di valutazione

N.	Destinazione	Dati catastali							Superficie principale mq.	Accessori mq.	Superficie commerciale mq.	Valore €.
		Codice Catastale Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Vani				
35985 3	locale commerciale											
	NEGOZIO/BOTTEGA	I862		11	258	101	C1		160,500	351,500	302,05	5.000.000,00
Valore Perizia 5.000.000,00												



Indagini di mercato e considerazioni

Data Rilevazione	Fonte	Destinazione	Fascia	Valore minimo	Udm.	Valore massimo	Udm.
11/11/2019	OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019)	negozi in posizione commerciale normale	zona centrale/ Zona Centrale Pregiata: Piazza Tasso, Piazza Lauro Cod. B2	4.500,00	€/mq.	9.100,00	€/mq.
Fase del mercato immobiliare			Recupero				
Grado di commerciabilità			Limitato				
Considerazioni sul valore, sul grado di commerciabilità e sulla redditività dell'immobile			Il valore di mercato è stato stimato col metodo finanziario della capitalizzazione diretta del reddito locativo annuo, che in base alle considerazioni esposte nel precedente paragrafo viene assunto in € 278.000, da cui, detraendo il 25% a forfait per imposte IMU, sfitti, inesigibilità e assicurazioni, si perviene ad un reddito netto di € 208.500. Il saggio di capitalizzazione netto è stato determinato nel 4,17% avendo riscontrato che quello OMI Agenzia Entrate è del 4,00% (percentuale ottenuta rapportando il valore locativo max tipologia negozi, al netto della predetta detrazione del 25% (nota: €/mq. x anno 454,8 x 0,75 = 341,10) con il valore di mercato max €/mq. 9.100). Si ottiene il seguente valore di mercato: € 208.000 / 4,17% = € 5.000.000. Il valore di mercato è stato verificato 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. La stima è stata sviluppata sul foglio di calcolo allegato in base ai seguenti dati: -- comparabile n. 1 - atto di vendita in data 3/12/2018 rep. 2042 notaio Giuseppe Dente in Sorrento di un negozio, di modeste dimensioni, anche esso sito in Piazza Tasso al civico 29, prospiciente al subject da cui dista m. 53, in cui il prezzo unitario di acquisto è calcolabile in €/mq. 29.298; -- comparabile n. 2 - atto di vendita in data 1/8/2018 rep. 2042 notaio Giuseppe Dente in Sorrento di un negozio, di modeste dimensioni con sottostante vano cantina, sito nel vicolo San Cesareo a 176 m. dal subject, in zona OMI di minor pregio, in cui il prezzo unitario di acquisto è calcolabile in €/mq. 13.560. Non è stato utilizzato quale terzo comparabile un annuncio di vendita, poiché i pochi presenti sul web si riferiscono a immobili in posizione commercialmente di gran lunga inferiore. Col predetto metodo MCA si perviene a confermare il valore di mercato di € 5.000.000 da cui si può calcolare un valore unitario di €/mq. 16.550 circa. Si osservi che il predetto valore unitario innanzi stimato è superiore del 81% rispetto alla quotazione max di €/mq. 9.100 che è riportata per i negozi dall'OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019) per la Zona Centrale Pregiata: Piazza Tasso, Piazza Lauro Cod. B2 in cui ricade l'immobile. La differenza è giustificabile per due motivi: - la quotazione si riferisce a negozi in normale posizione commerciale, mentre il soggetto di stima è in una posizione eccellente che può ritenersi la migliore di tutto il centro cittadino; - la quotazione si riferisce a negozi in normali condizioni, mentre il soggetto di stima è in ottime condizioni ed ha finiture ed impianti di livello elevato. La commerciabilità, in virtù delle peculiarità dell'immobile e del valore stimato, è valutata limitata a grandi operatori del settore della ristorazione e bar.				



Rappresentanza catastale e confini

Rappresentanza Catastale

Bene immobile sito nel Comune in Sorrento (NA), alla Piazza Torquato Tasso nn. 13-14-15, e precisamente:
- locale commerciale adibito a snack-bar- pasticceria, denominato "Bar Fauno", articolato su tre livelli (piano primo seminterrato, piano terra e piano primo), di consistenza catastale mq. 209 (duecentonove);

Riportato al Catasto Fabbricati di Sorrento (NA) al foglio 11, particella 258, sub 101, cat. C/1, cl. 11, mq. 206, R.C. € 16.011,71, Piazza Torquato Tasso n. 13, 14, 15 piano S1-T-1

Confini

confinante con Piazza Tasso, con viale Caruso, con vicolo Sant'Aniello, con altre unità immobiliari di proprietà aliena, salvo se altri.

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

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



Documentazione

La documentazione risulta	Completa
Documentazione Mancante	
Eventuali note e chiarimenti	Allegati foto esterno e interno, vista aerea Google Earth della zona e dell'immobile foto interno 1) atti di provenienza e atto estinzione consensuale di servitù 2) estratto di mappa, visura storica catastale, planimetria catastale 3) autorizzazione edilizia n. 20 del 16/2/2000, licenze esercizio nn. 377 e 378 in data 27/4/1999 4) Concessioni di occupazione di suolo pubblico per installazione tavolini, sedie, strutture 5) contratto di affitto di azienda in data 31/3/1999 rep. 45111 notaio Antonio Formisano di Napoli e rinnovo 6) planimetria lay-out con indicazione della zona di suolo pubblico in concessione 7) Bilanci 2017-2018 il Fauno Bar Srl 8) atto di vendita del comparabile n. 1 (metodo MCA) corredato da foto prospetto e vista aerea Google, estratto mappa, planimetria catastale 9) atto di vendita del comparabile n. 2 (metodo MCA) corredato da foto prospetto e vista aerea Google, estratto mappa, planimetria catastale, perizia giurata con planimetria rilievo, quotazioni OMI della zona in cui ricade 10) quotazioni OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019) dei negozi della zona in cui ricade l'immobile
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.



Il Tecnico

[Signature]

Timbro
Professionale

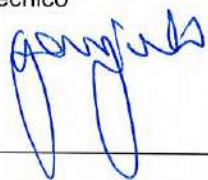
Napoli	11/11/2019	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

Descrizione beni da ipotecare - ad integrazione della Relazione Tecnica Estimativa

Redatta da	GARGIULO GAETANO	In data	11/11/2019
Richiedente	CASCO S.R.L.		
Bene Stimati	Singola unità immobiliare Costruito		
Comune	Sorrento	Località	Provincia NA
Indirizzo	Piazza Tasso, 13		

Bene immobile sito nel Comune in Sorrento (NA), alla Piazza Torquato Tasso nn. 13-14-15, e precisamente:
- locale commerciale adibito a snack-bar- pasticceria, denominato "Bar Fauno", articolato su tre livelli (piano primo seminterrato, piano terra e piano primo), di consistenza catastale mq. 209 (duecentonove); confinante con Piazza Tasso, con viale Caruso, con vicolo Sant'Aniello, con altre unità immobiliari di proprietà aliena, salvo se altri.

Riportato al Catasto Fabbricati di Sorrento (NA) al foglio 11, particella 258, sub 101, cat. C/1, cl. 11, mq. 206, R.C. € 16.011,71, Piazza Torquato Tasso n. 13, 14, 15 piano S1-T-1

Timbro Professionale	 Il Tecnico 	
Napoli	11/11/2019	GARGIULO GAETANO

Metodo Finanziario

Procedimento di Capitalizzazione Diretta

(Income Capitalization Approach - Direct capitalization)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : 163885

redatta da : ing. Gaetano Gargiulo

in data : 11 novembre 2019

RICHIEDENTE : Casco Srl

Bene stimato : Locale commerciale "Fauno Bar" in Sorrento, Piazza Tasso n. 1

Il Tecnico : ing. Gaetano Gargiulo

Data : 11 novembre 2019



Timbro e firma

Per la valutazione degli immobili acquistati o venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito è particolarmente indicato il "metodo finanziario" che comprende il "procedimento di capitalizzazione diretta"; procedimento che converte in modo diretto il canone di locazione di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per immobili ultimati le varie unità sono :

☐ libere ☒ occupate (indicare l'utilizzatore)

Fauno Bar Srl - per dettagli vedi perizia

In caso di utilizzatore diverso dal proprietario indicare se locato con :

☐ canone congruo ☒ canone non congruo

Determinazione dei canoni di locazione o del Beneficio Fondiario

per dettagli vedi perizia

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sr)	Reddito annuo (R)

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)

Saggio medio di capitalizzazione : $[(\sum R) : (\sum SR)] : [(\sum P) : (\sum SP)]$ 0,00%

Note aggiuntive alla determinazione del saggio di capitalizzazione

per dettagli vedi perizia

Capitalizzazione del reddito

Reddito	effettivo / presunto	annuo	= €.	278.000,00
Detrazioni per imposte, manutenzione, sfiti, ecc.			= €.	69.500,00
Reddito netto annuo			= €.	208.500,00
Valore al tasso del	4,17%		= €.	5.000.000,00
Valore abbattuto (vedi sotto)			= €.	

Note aggiuntive alla valutazione analitica

Nota: il valore non è stato abbattuto poiché la riduzione di canone termina il 26/2/2020 e poiché la società conduttrice è interamente controllata dalla società locatrice

N.B. per gli immobili locati acquisire copia dei contratti di locazione;

nell'ipotesi di canoni non congrui la valutazione dovrà ovviamente prendere a base i canoni adeguati con abbattimento del valore capitale per la minore redditività del periodo di locazione (tenuto conto dei rinnovi automatici).



Metodo del Confronto di Mercato

(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : 163885

redatta da : ing. Gaetano Gargiulo

in data : 11 novembre 2019

RICHIEDENTE : CASCO SRL

Bene stimato : Locale commerciale "Fauno Bar" in Sorrento, Piazza Tasso n. 1

Il Tecnico : ing. Gaetano Gargiulo

Data : 11 novembre 2019

Timbro e firma



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	P.zza Tasso 30	via S. Cesareo 70		P.zza Tasso 13	Via
Distanza dal soggetto di stima	53	176		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio		negozio	----
Prezzo rilevato	351.579,60	425.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	alto notarile	alto notarile		-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	11	15		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%		-----	%
Prezzo adottato	351.579,60	425.000,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	12,00	25,45		160,50	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				114,00	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina		17,86			mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				237,50	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		0	n.
Servizi igienici	1	4		5	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	3	3		5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	-1		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-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 (%)	0,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	0,20
logge	
cantina	0,33
soffitta	
loc. accessori	0,50
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 19
	vita utile di un servizio igienico (anni) 30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (‰)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 290.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	50,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	30,00%



Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	12,00	Prezzo marginale	€ 29.298,30	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	31,34	Prezzo marginale	€ 13.559,30	Prezzo marginale assunto : € 13.559,30
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	302,05			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	13.559,30	13.559,30	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	2.711,86	2.711,86	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	4.474,57	4.474,57	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	6.779,65	6.779,65	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	2.566,67	2.566,67	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	290.000,00	290.000,00	0,00
Zona	175.789,80	212.500,00	0,00
Qualità	105.473,88	127.500,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	351.579,60	425.000,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.013.556,11	1.831.183,52	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	309.152,05	309.152,05	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	-79.915,80	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	1.610.166,92	1.610.166,92	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	10.266,67	2.566,67	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	580.000,00	580.000,00	0,00
Zona	0,00	212.500,00	0,00
Qualità	105.473,88	127.500,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	4.980.195,23	5.018.153,35	0,00

Prezzo corretto medio (€.) **4.999.174,00**

errore medio % sui prezzi corretti
(divergenza % assoluta) **0,76%**

errore < 6% : accettabile

Stima da monparametrica (€.) **5.411.751,00**

Valore stimato (€.) **5.000.000,00**

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

Sintesi conclusiva