

Spett/le

**BCC TERRA DI LAVORO**  
**S. Vincenzo de' Paoli Scpa**

Via Madonna di Pompei, 4  
81022 - Casagiove (CE)

ns. rif. perizia n. 02/BCC Terra Lavoro

**Richiesta di mutuo edilizio di € 500.000,00 / 560.000,00**

**Ditta richiedente: EUROIMMOBILIARE SRL**

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**  
**di un fabbricato residenziale e per negozi da completare in Vitulazio (CE), alla via Ruggiero I**



vista del fabbricato da via Ruggiero I

Data incarico: 3/6/2019

Data del sopralluogo: 14/6/2019

Responsabili della ditta incontrati all'atto del sopralluogo: sig. Taddeo Gennaro (329-1488496)

Napoli, 4 luglio 2019 – rev. 0



pagina 1 di 13

## 1) UBICAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile è un fabbricato residenziale e per negozi, in corso di completamento, ubicato nel Comune di Vitulazio (CE), alla via Ruggiero I, con cui confina per ml. 25 sul fronte sud e da cui ha diretto accesso carrabile e pedonale.

Esso è in una zona del centro storico dotata di servizi e attrezzature e caratterizzata da un intensivo tessuto edilizio composto da fabbricati di 2/3 piani, in maggior parte di epoca antica e in minor parte recente (fino agli scorsi anni 60), disposti senza soluzione di continuità a cortina lungo la viabilità ed aventi una destinazione residenziale, taluni con negozi, ed un livello medio e/o economico.

Via Ruggiero I è un asse viario cittadino che si dirama a circa 300 m. dall'immobile dalla via Roma (già SP38), principale strada che attraversa da est ad ovest tutto il centro urbano di Vitulazio collegandolo a quello confinante del Comune di Bellona con cui forma un unico agglomerato di circa 13.000 abitanti.

La via Ruggiero I non è servita da autobus pubblici urbani, mentre a breve distanza vi sono le fermate degli autobus per la linea da Giano Vetusto a Caserta oppure per Capua.

L'immobile è a 550 m. dal Municipio, a circa 5 km. (8 minuti di percorrenza) dal casello di Capua dell'Autostrada A1 Napoli-Roma in corrispondenza del quale è situato lo snodo stradale fra la prosecuzione della S.S. n. 7 Appia verso Formia ed il litorale Domiziano e la S.S. n. 6 Casilina verso Cassino e Capua, quest'ultima distante 7 km..

Giova notare che il fabbricato, al termine dei lavori, sarà accessibile anche dal confinante grande parcheggio pubblico di via Pascoli, disposto sul fronte nord, poichè il progetto prevede la demolizione del muro di recinzione realizzazione di una tratto di strada che collegherà il predetto parcheggio con la via Ruggiero I°.

Il tratto di strada (individuato con la particella 5691), avrà una lunghezza circa ml. 48 e larghezza ml. 5,70, e sarà ceduto al Comune di Vitulazio a scomputo oneri urbanizzazione.

Su di esso, oltre che sul parcheggio e su via Ruggiero, prospetteranno i cinque negozi previsti al piano terra del fabbricato.

## 2) DESCRIZIONE, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

L'intervento edilizio oggetto di finanziamento consiste nella totale demolizione e ricostruzione di un ex locale cinematografico sviluppatosi su due livelli e costituito da vari manufatti che avevano un volume vpp. di circa mc. 6.515 ed una superficie coperta esterna lorda complessiva di mq. 625 circa (vedi relazione tecnica PdC).

Il fabbricato, alla data del sopralluogo era stato totalmente demolito, e sul lotto di terreno risultava realizzato il nuovo fabbricato di seguito descritto.

Il lotto di terreno ha andamento pianeggiante e forma rettangolare di lati circa ml. 25 x 48 con estensione effettiva di mq. 1.200 e catastale di mq. 1.250 e risulta individuato al Catasto Terreni con le particelle n. 157 di mq. 880, n. 5691 di mq. 280 e n. 5692 di mq. 90.

La particella 5691, come già esposto al paragrafo precedente, costituirà un tratto di strada da cedere al Comune a scomputo oneri concessori, mentre la particella 5692 costituirà un'area di verde attrezzato disposta lungo via Ruggiero I°, anche essa oggetto di cessione al Comune di Vitulazio.

Sulla particella 157 di mq. 880 è stato realizzato il nuovo fabbricato che occupa una superficie in pianta (quota 0,00 m.) di mq. 625 (comprensiva di androni, vani scala e ascensore, porticato) e ha un'altezza fuoriterra max di m. circa 13,00, mentre la restante superficie scoperta è destinata a rampa di accesso al piano interrato, che si diparte da via Ruggiero I, e a spazio comune di servizio dei negozi al piano terra, nonché a marciapiedi.

Il fabbricato ha n. 2 corpi scala ciascuno dotato di ascensore, che collegano tutti i livelli, ed ha la seguente consistenza e destinazione d'uso :

- piano interrato (-3,20 m.) di superficie coperta esterna lorda (SEL) mq. 704 (hu m. 3,00), destinato per mq. 252 a n. 12 box auto, per mq. 88 a n. 6 depositi, per mq. 49 a due corpi scala ed ascensori (sub 2 e sub 3) e per mq. 315 a corsia di manovra (sub 1);
- piano terra (+ 0,00 m.) di (SEL) mq. 625 (hu m. 3,50) destinato per mq. 429 (SEL) a n. 5 negozi (sub 6-7-8-9-10), per mq. 73 a due androni con corpi scala ed ascensori, e per mq. 123 a porticato antistante i negozi (sub 4) ad uso pubblico da cedere al Comune a scomputo oneri concessori;
- piano 1° (+ 3,75 m.) di (SEL) mq. 483 (hu m. 2,75) destinato per mq. 47 a n. 2 corpi scala e ascensore, per mq. 436 a n. 4 appartamenti (sub 11-12-13-14), ciascuno composto da ingresso/soggiorno, cucina, due/tre camere da letto, disimpegno e due bagni, e di complessivi mq. 159 per terrazzi coperti e balconi;
- piano 2° (+ 6,75 m.) di (SEL) mq. 483 (hu m. 2,75) destinato per mq. 47 a n. 2 corpi scala e ascensore, per mq. 436 a n. 4 appartamenti (sub 16-17-18-19), ciascuno composto da ingresso/soggiorno, cucina, due/tre camere da letto, disimpegno e due bagni, e di complessivi mq. 96 per terrazzi coperti e balconi;
- piano sottotetto (+ 9,75 m.) di (SEL) mq. 361 (hu variabile m. 1,00/3,10) destinato per mq. 314 a n. 4 locali (sub 19-20-21-22), con relativi terrazzi di complessivi mq. 38, e per mq. 47 a n. 2 corpi scala e ascensore.

Si evidenzia che la attuale destinazione dei locali al piano sottotetto è di deposito, ma che la ditta a fine lavori potrà richiedere il cambio di destinazione d'uso per abitazione ai sensi della Legge Regionale n. 15 del 28/11/2000 per il recupero del sottotetto.

Inoltre si rilevi che sono da escludere dalla consistenza da vendere e da valutare i seguenti immobili oggetto di permuta per l'acquisto del fabbricato demolito, individuati nel verbale di identificazione catastale a rogito notaio Giuseppe Ronza in Bellona in data 28/2/2019 rep. 19217 come segue:

- n. 2 box auto sub 32 e 33 di complessivi mq. 53;
- n. 1 appartamento al piano primo sub 12, di superficie coperta esterna lorda mq. 109 con terrazzi e balconi di mq. 19;
- n. 1 appartamento al piano secondo sub 16, di superficie coperta esterna lorda mq. 109 con terrazzi e balconi di mq. 19;

Il progetto prevede livello di finitura medio e le seguenti caratteristiche costruttive e impiantistiche:

Struttura in elevazione: intelaiata in c.a. in opera su fondazione a platea in c.a. di spessore cm. 50;  
Solai: del tipo misto in c.a. e laterizio, realizzati interamente in opera, costituito da travetti in opera con interposti elementi forati in laterizio.

Murature perimetrali:	del tipo sistema a secco con pannelli di cartongesso completata esternamente mediante isolamento termico a cappotto realizzato con pannelli isolanti in polistirene espanso sinterizzato EPS di spessore 5 cm ( struttura isolata da 10 +camera aria 12 + struttura isolata 7.5 + cappotto EPS 5cm.).
Divisori interni:	del tipo sistema a secco (cartongesso)di spessore complessivo cm. 12 .
Copertura:	la copertura è stata realizzata con solaio inclinato in c.a e laterizio interamente in opera ; il tetto è del tipo termico e presenta un'altezza al colmo di ml 3.05 ed alla gronda di ml 1.05..
Prospetti:	rasatura dei pannelli in EPS con prodotto a base di cemento armato con rete in fibre di vetro e finitura con tinteggiatura con pittura al quarzo plastico.
Pareti interne:	rasatura dei pannelli in EPS con prodotto a base di cemento armato con rete in fibre di vetro e finitura con tinteggiatura con pittura lavabile traspirante
Infissi interni e esterni:	interni in legno del tipo tamburati- esterni in alluminio e/o legno, completi di napoletane in acciaio preverniciato-portoncino blindato di ingresso appartamenti rivestito con pannello in legno bugnato; box per auto con saracinesche in ferro zincato.
Pavimenti e rivestimenti:	piano cantinato con massetto battuto di cemento; rifinitura esterna piano terra con piastrelle in Klinker ceramico, scale in marmo, balconi in piastrelle gres porcellanato antigelivo; bagni: pavimenti e rivesti maiolicata; appartamenti : piastrelle in monocottura e/o gres porcellanato 1° scelta.
Impianto idro-termo-sanitario:	sottotraccia - acqua calda e impianto di riscaldamento con diffusione a pannelli radianti a pavimento e alimentazione con caldaia autonoma a gas sottotraccia con canalizzazioni in pvc.
Impianto elettrico:	sottotraccia con canalizzazioni in pvc a norma CEI costituito da conduttori in rame isolati con scatole di derivazione e frutti da incasso con placche in resina di colore a scelta
Ascensori:	n. 2 (uno per ciascun corpo scala)
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 aree esterna
Attrezzature complementari:	nessuna

Classificazione energetica prevista a fine lavori: "A/B".

#### Riepilogo consistenza e calcolo della superficie commerciale

Le superficie reali sono state sui grafici di progetto e relativi file dwg nonché sull'elaborato planimetrico catastale, successivamente è stata calcolata nella seguente tabella la superficie commerciale in base ai rapporti mercantili derivanti dall'osservazione del mercato e/o riportati sull'allegato C del DPR 138/98.

Superficie lotto terreno	mq. 1.250
di cui:	
Superficie coperta dal fabbricato	mq. 625
Superficie scoperta annessa la fabbricato	mq. 255



Superficie per strada e verde da cedere al Comune	mq. 370
Superficie coperta esterna lorda	mq. 2.533
di cui:	
Superficie coperta esterna lorda piano interrato	mq. 704
Superficie coperta esterna lorda piani fuoriterra (escluso porticato)	mq. 1.829
Volume vuoto per pieno	mc. 7.686
di cui:	
Volume vuoto per pieno piano interrato	mc. 2.111
Volume vuoto per pieno piani fuoriterra (escluso porticato)	mc. 5.575

livello	destinazione	superficie reale mq.	coeff.	superficie commerciale mq.
piano S1	n. 10 box auto vendibili	199	0,50	100
piano S1	n. 2 box auto oggetto permuta	53	0,00	0
piano S1	n. 6 depositi	88	0,25	22
piano S1	scale e ascensori	49	0,00	0
piano S1	spazi comuni	315	0,00	0
piano terra	negozi	429	1,00	429
piano terra	vani scala e ascensori	73	0,00	0
piano terra	porticati	123	0,00	0
piano 1°	n. 3 abitazioni vendibili	327	1,00	327
piano 1°	n. 1 abitazione oggetto permuta	109	0,00	0
piano 1°	vani scala e ascensori	47	0,00	0
piano 1°	terrazzi e balconi vendibili	140	0,20	28
piano 1°	terrazzi e balconi oggetto permuta	19	0,00	0
piano 2°	n. 3 abitazioni vendibili	327	1,00	327
piano 2°	n. 1 abitazione oggetto permuta	109	0,00	0
piano 2°	vani scala e ascensori	47	0,00	0
piano 2°	terrazzi e balconi vendibili	77	0,30	23
piano 2°	terrazzi e balconi oggetto permuta	19	0,00	0
piano 2°	totale			350
piano sottotetto	n. 4 locali deposito per recupero abitativo	314	0,60	188
piano sottotetto	vani scala e ascensori	47	0,00	0
piano sottotetto	terrazzi e balconi	38	0,15	6
	Riepilogo per destinazione escluso permuta			
p. S1 - 1- 2	Superficie comm. destinazione residenziale			1.021
p. T	Superficie comm. destinazione negozi			429



### **3) SITUAZIONE URBANISTICA, VINCOLI E RISCHI AMBIENTALI**

Il fabbricato oggetto del finanziamento è in corso di costruzione in virtù e conformità dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 39 in data 31/8/2016 rilasciato dal Comune di Vitulazio ai coniugi Natale Vincenzo e Della Cioppa Maria Luisa per la realizzazione di un edificio polifunzionale ai sensi dell'art. 7 comma 8 bis della Legge Regionale n. 19/2009 e s.m.i. (Piano Casa) con intervento di demolizione del preesistente fabbricato ex locale cinematografo e di ricostruzione con diversa sagoma e destinazione;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 39 del 31/8/2016 rilasciata con provvedimento del Comune di Vitulazio prot. n. 10818 del 28/11/2016 alla società EUROIMMOBILIARE SRL
- Permesso di Costruire in variante n. 29 del 8/9/2017 (prat. n. 27/2017) per la modifica del piano sottotetto rilasciato dal Comune di Vitulazio alla società EUROIMMOBILIARE SRL.

La Comunicazione di Inizio lavori del PdC n. 39/2016 e variante n. 29 del 8/9/2017 è stata presentata al Comune di Vitulazio con prot. 10510 in data 27/11/2017 e, quindi, i lavori dovranno essere ultimati entro 3 anni da tale data (27/11/2020).

Il Permesso di Costruire n. 39/2016 è stato rilasciato a seguito Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Vitulazio per atto a rogito notaio Giuseppe Ronza in Bellona del 31/3/2016 rep. 12367 racc. 8074.

In virtù della predetta Convenzione, i soggetti attuatori si sono impegnati ad eseguire, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione, aventi un costo di € 65.076,58 (+ IVA) garantito da polizza fidejussoria, da completare e cedere gratuitamente al Comune entro la data di ultimazione del fabbricato:

- un asse stradale di collegamento tra l'area di parcheggio comunale di via Pascoli e la strada comunale via Ruggiero I (individuato dalla particella 5691 di mq. 280);
- un'area attrezzata a verde prospiciente la via Ruggiero I (individuata dalla particella 5692 di mq. 90);
- una rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche afferenti la nuova strada e l'area a verde attrezzata;
- un impianto di pubblica illuminazione per la nuova strada e l'area a verde attrezzata;
- un porticato ad uso pubblico prospiciente le attività commerciali.

L'immobile nel PRG vigente ricade in zona "A" centro storico a prevalente destinazione residenziale, di cui all'art. 19 delle NTA, e non è vincolato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e neppure rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici.

L'immobile è soggetto a vincolo sismico poiché ricade in zona sismica di grado 2 con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti e, in merito, si evidenzia che le opere strutturali sono state realizzate in virtù di Provvedimento di autorizzazione sismica n. 3595 del 2/10/2017 rilasciato dal Genio Civile di Caserta.

La verifica visiva effettuata nel corso del sopralluogo e la vista aerea Google non hanno manifestato rischi ambientali presenti nell'immobile e nelle aree confinanti.

### **4) SPESA A PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E VERIFICA CONGRUITA'**

Nella relazione fornita dalla ditta richiedente, la spesa a programma è stata dettagliata come segue:

Descrizione spesa	Importo €
1) acquisto fabbricato da demolire e terreno (atto di permuta)	0,00
2) spese notarili	20.472,00
3) polizza fidejussoria per permuta	4.300,00
4) convenzione urbanistica notarile	1.200,00
5) oneri concessori + pratiche varie	23.928,09
6) costo realizzazione strada a scomputo oneri urbanizzazione	65.076,58
7) autorizzazione sismica	2.000,00
8) oneri tecnici	45.000,00
9) Realizzazione fabbricato	1.639.286,00
<b>Totale spesa a programma prevista dalla richiedente</b>	<b>1.801.262,67</b>

La spesa ai punti 1,2,3,4,5,7 è congrua essendo determinata da tariffe e/o richieste di enti e, inoltre, si ritiene congrua la spesa per oneri tecnici poiché rappresenta una percentuale del 2,8% sul costo di realizzazione del fabbricato e della strada ed è, quindi, inferiore alla minima percentuale corrente del 4%.

La verifica della spesa di complessivi € 1.704.362,58 preventivata dalla ditta per le opere murarie ed impiantistiche per la realizzazione del fabbricato e della strada viene fatta nella seguente tabella col metodo parametrico dei costi correnti di mercato:

descrizione	u.m.	consistenza	costo unitario	costo in c.t. €
realizzazione strada	mq.	370	130	48.000
demolizione fabbricato	mc.	6.515	8	52.000
opere entroterra fabbricato	mq.	704	260	183.000
opere fuoriterra fabbricato	mq.	1.829	650	1.189.000
porticato	mq.	123	230	28.000
<b>TOTALE</b>				<b>1.500.000</b>

Dalla verifica di congruità risulta un minor importo di circa € 204.000.

Giova notare che la ditta ha fornito due CME delle opere murarie ed impiantistiche per la realizzazione del fabbricato e della strada, redatti utilizzando i prezzi unitari del Prezzario della Regione Campania, in cui è stata calcolata una spesa di € 2.197.446.

Trattandosi di realizzazione diretta del fabbricato da parte dell'investitore immobiliare si può considerare equo un ribasso del 32% su predetto prezzario con cui l'importo dei CME si riduce a € 1.500.000 a conferma della verifica effettuata col metodo innanzi esposto.

In conclusione, si ritiene congrua per una spesa complessiva così suddivisa:

Descrizione spesa	Importo €
1) acquisto fabbricato da demolire e terreno (atto di permuta)	0,00
2) spese notarili	20.472,00
3) polizza fidejussoria per permuta	4.300,00

4) convenzione urbanistica notarile	1.200,00
5) oneri concessori + pratiche varie	23.928,09
6) costo realizzazione strada a scomputo oneri urbanizzazione	48.000,00
7) autorizzazione sismica	2.000,00
8) oneri tecnici	45.000,00
9) Realizzazione fabbricato	1.452.000,00
Totale spesa a programma validata congrua	1.596.900,09
in cifra tonda	<b>1.600.000,00</b>

## 5) STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il fabbricato, come documentato nelle fotografie allegate, è in fase di completamento e restano da realizzare pavimentazioni, rivestimenti, infissi, strada, tinteggiature, finiture e il 50% degli impianti.

La ditta nella predetta relazione asserisce di aver sostenuto una spesa al 28/5/2019 di € 965.000, di cui € 825.000 per le opere murarie e impiantistiche.

Si stima che la spesa per le opere murarie e impiantistiche al sopralluogo in data 14/6/2019 si è incrementata a € 900.000 e si calcola la seguente percentuale di avanzamento contabile: € 900.000 / € 1.500.000 = 60%.

Si può osservare che l'avanzamento contabile del 60% è congruente con quello fisico e che la spesa per completare il fabbricato è di € 600.000.

Si evidenzia, infine, che il fabbricato potrà essere ultimato entro dicembre 2019

## 6) VALORE DI MERCATO FINALE

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 stima è finalizzata a determinare il valore di mercato allo stato finale ed agibile delle unità immobiliari assumendo che saranno realizzate in conformità ai titoli edilizi autorizzativi e alla normativa tecnica delle costruzioni e abbiano un livello di finitura medio.

Si assume per il completamento dell'intervento edilizio un periodo di 6 mesi con previsione di stabilità delle quotazioni immobiliari.

La stima del valore finale unitario medio delle abitazioni è stata 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.

La stima è stata sviluppata sul foglio di calcolo allegato in base ai dati dei seguenti comparabili:

- (comparabile n. 1) atto di vendita in data 19/4/2018. di un appartamento di recente costruzione (anno 2006) di analoghe caratteristiche dotato di box pertinenziale in via Luciani, a m. 540 dal subject in zona in cui le quotazioni OMI sono inferiori del 12%.
- (comparabile n. 2) atto di vendita in data 16/1/2018. di un appartamento di recente costruzione (anno 2006) di analoghe caratteristiche dotato di box pertinenziale in via Luciani n. 20, a m. 320 dal subject in zona in cui le quotazioni OMI sono inferiori del 12%.
- (comparabile n. 3) atto di vendita in data 6/4/2018. di un appartamento di recente costruzione (anno 2004 / cambio destinazione 2010) di analoghe caratteristiche dotato di box pertinenziale in via Luciani n. 20, a m. 310 dal subject in zona in cui le quotazioni OMI sono inferiori del 12%. L'appartamento è al piano sottotetto mansarda e, pertanto, la superficie indicata nella visura catastale è stata moltiplicata per un coeff. di 0,60 per ragguagliarla ad un appartamento non mansardato.

La stima è stata sviluppata nel foglio di calcolo allegato in cui si perviene ad un valore unitario di €/mq. 1.160 che si assume quale medio delle abitazioni con relative pertinenze.

Il valore unitario è confermato dalla elaborazione dei prezzi di vendita riportati nei n. 4 preliminari forniti dalla richiedente da cui si desumono prezzi unitari di €/mq. 1.050 / 1.150 e di due offerte di vendita di appartamenti recenti da cui si desume che i prezzi richiesti, scontati del 10%, sono di €/mq. 960 / 1.050.

Inoltre, esso è confermato dalle quotazioni OMI Agenzia Entrate (2° semestre 2018) della zona Centrale / Centro Storico cod. B3 in cui ricade l'immobile che sono per abitazioni civili in stato conservativo normale min €/mq. 600 - max €/mq. 900

Le quotazioni si riferiscono ad abitazioni di caratteristiche e finiture medie e classe energetica inferiore alla E, mentre quelle in progetto avranno caratteristiche e finiture elevate e classe energetica A.

Pertanto, è pienamente giustificato un valore unitario superiore del 29% rispetto alla massima quotazione OMI.

In conclusione, per le abitazioni si ottiene il seguente valore di mercato finale: abitazioni e pertinenze mq. 1.021 x\* €/mq. 1.160 = in c.t. € € 1.185.000.

Per i negozi al piano terra si è accertato che non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia Entrate, consultata mediante la utility Stimatrix, atti di vendita di negozi comparabili e che le poche offerte di vendita presenti sul web si riferiscono a negozi in posizione commerciale scadente eccetto quella di un negozio in via Boccaccio da cui si desume che il prezzo richiesto, scontato del 10%, è di €/mq. 1.300.

La valutazione è stata, quindi, fatta 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 (2° semestre 2018) zona Centrale / Centro Urbano cod. B4 negozi in posizione commerciale normale min €/mq. 830 - max €/mq. 1.650
- Borsinoimmobiliare.it (mese corrente) zona Via Roma, Via Rimembranze, Via Dante, Via Municipio negozi in buon stato min €/mq. 604 - max €/mq. 1.208



Considerando la posizione centrale, la ampia dotazione di parcheggi pubblici e la esposizione alla viabilità, si stima : negozi mq. 429 x\* €/mq. 1.400 = in c.t. € 600.000.

**VALORE MERCATO FINALE COMPLESSIVO € 1.785.000,00 (euro un milione settecento ottantacinque mila)**

#### 7) VALORE DI MERCATO ATTUALE

Partendo dal valore di mercato finale e detraendo da esso l'utile dell'imprenditore ed i costi stimati per il completamento si perviene ad un valore di mercato attuale di € 1.000.000,00 (euro un milione).

#### 8) COMMERCIALIZZABILITÀ E CONSIDERAZIONI SUL LISTINO VENDITA

La forma di mercato in cui si collocano gli immobili è l'oligopolio, in cui l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese e/o di interventi edilizi similari e la domanda dal segmento di compratori di classe media alla ricerca in zona centrale di appartamenti nuovi, di buone caratteristiche costruttive e prestazioni energetiche.

Gli immobili presentano, quindi, una buona commerciabilità comprovata dai n. 4 contratti preliminari di compravendita forniti dalla richiedente.

#### 9) VALORE AI FINI ASSICURATIVI (ESCLUSO SUOLO)

Il valore viene stimato come segue:

	mq.	€/mq.	valore c.t.
Superficie coperta esterna lorda piano interrato	704	300	210.000
Superficie coperta esterna lorda piani fuoriterra	1.829	760	1.390.000
<b>Valore da assicurare</b>			<b>1.600.000</b>

#### 10) INDIVIDUAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA, SERVITÙ

##### Descrizione, dati e confini

Beni immobili facenti parte del fabbricato in corso di completamento nel Comune di Vitulazio (CE), alla via Ruggiero I, e precisamente:

- n. 16 unità immobiliari da destinare a box auto e/o depositi al piano seminterrato;
- n. 5 unità immobiliari da destinare a negozi al piano terra;
- n. 3 unità immobiliari da destinare ad abitazioni al piano primo;
- n. 3 unità immobiliari da destinare ad abitazioni al piano secondo;
- n. 4 unità immobiliari al piano sottotetto.



Il fabbricato confina nel suo insieme a sud con via Ruggiero I e con la particella 5692, ad ovest con la particella 5691, a nord parcheggio comunale (particella 5395), ad est con la particella 5365 di proprietà Pezzullo Maria, salvo se altri.

Il fabbricato deriva dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e incremento di volume dell'unità immobiliare riportata al

Catasto Fabbricati di Vitulazio (CE) al foglio 3, particella 157:

- sub 6, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- sub 7, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- sub 8, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- sub 9, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- sub 10, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- sub 11, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 1 scala A
- sub 13, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 1 scala B
- sub 14, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 1 scala B
- sub 15, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 2 scala A
- sub 17, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 2 scala B
- sub 18, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 2 scala B
- sub 19, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 3 scala A
- sub 20, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 3 scala A
- sub 21, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 3 scala B
- sub 22, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 3 scala B
- sub 23, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 24, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 25, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 26, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 27, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 28, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 29, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 30, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 31, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 34, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 35, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 36, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 37, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 38, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 39, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- sub 40, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1



L'area di sedime del fabbricato e la corte annessa è riportata al Catasto Terreni di Vitulazio (CE) al foglio 3, particella 157, ente urbano, are 8.80 e deriva dal tipo mappale e di frazionamento del 07/02/2019 protocollo n. CE0014470 con cui è stato inserito in mappa il fabbricato e sono state originate le particelle 5691 e 5692 da cedere al Comune.

Le unità immobiliari dal sub 1 al sub 40 sono state originate dalla denuncia di variazione del 08/02/2019 protocollo n. CE0015381 per demolizione e ricostruzione con cui è stata soppressa la u.i.u. particella 157 senza subalterno oggetto dell'atto di permuta.

**NOTA:**

I beni aventi la seguente descrizione e dati non sono state inserite fra i predetti beni da ipotecare per i motivi a margine:

beni oggetto di permuta in virtù del titolo di provenienza e del verbale di identificazione catastale per atto a rogito notaio Giuseppe Ronza in Bellona in data 28/2/2019 rep. 19217

- 1) abitazione piano 1° - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 157, sub 12, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 1 scala A
- 2) abitazione piano 2° - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 157, sub 16, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano 1 scala A
- 3) box auto piano S1 - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 157, sub 32, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1
- 4) box auto piano S1 - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 157, sub 33, cat. F/3 in corso di costruzione, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano S1

beni oggetto di cessione al Comune di Vitulazio in virtù della Convenzione urbanistica del 31/3/2016

- 5) portico ad uso pubblico al piano T - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 157, sub 4, bene comune non censibile, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- 6) area urbana per strada comunale - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 5691, cat. F/1 area urbana, mq. 280, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T
- 7) area urbana per verde pubblico - Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 5692, cat. F/1 area urbana, mq. 90, via Ruggiero I<sup>a</sup> snc, piano T

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 della società Euroimmobiliare srl a cui è pervenuto per atto di permuta di cosa presente con cosa futura a rogito notaio Giuseppe Ronza in Bellona del 28/10/2016 rep. 13647 racc. 9039.

Servitù

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

**11) ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

---

- A) foglio di calcolo per stima con metodo MCA del valore unitario finale delle abitazioni
- 1) fotografie sopralluogo del 14.6.2019 e veduta aerea da Google Earth
- 2) titolo di provenienza: atto di permuta di cosa presente con cosa futura
- 3) verbale di identificazione catastale per notaio Giuseppe Ronza in data 28/2/2019 rep. 19217
- 4) visura catasto terreni, estratto mappa
- 5) visura catasto fabbricati, elaborato planimetrico, elenco subalterni
- 6) convenzione urbanistica del 31/3/2016



- 7) PdC n. 39 del 31/8/2016, voltura, relazioni e grafici da tav. 1 a tav. 7
- 8) PdC in variante n. 29 del 8/9/2017 con relazione tecnica ed elaborati grafici
- 9) Provvedimento di autorizzazione sismica n. 3595 del 02/10/2017
- 10) Comunicazione di inizio lavori del 27/11/2017 prot. 10510
- 11) Relazione della ditta di analisi dei costi e ricavi, stralcio CME realizzazione strada e fabbricato, e scheda con caratteristiche costruttive e impiantistiche di progetto
- 12) n. 4 contratti preliminari di compravendita delle unità del fabbricato subject
- 13) Quotazioni OMI Agenzia Entrate (2° semestre 2018), Borsinoimmobiliare.it (mese corrente), offerte vendita n. 2 appartamenti e n. 1 negozio comparabili
- 14) n. 3 atti di vendita appartamenti comparabili nn. 1-2-3 completo di foto esterno fabbricato, vista aerea Google Earth, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, quotazioni OMI della zona in cui ricadono

## 12) 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 allo stato finale, alla data a margine della perizia, nonché la congruità dei costi esposti dalla richiedente per effettuare l'operazione immobiliare.

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, 4 luglio 2019 – rev. 0



il direttore tecnico  
dott. ing. Gaetano Gargiulo



pagina 13 di 13

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

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : BCC TERRA di LAVORO S. Vincenzo de' Paoli

redatta da : ing. Gaetano Gargiulo

in data : 4 luglio 2019

RICHIEDENTE : EUROIMMOBILIARE SRL

Bene stimato : Valore finale di una abitazione residenziale "tipo" con annesso box auto facente parte di un fabbricato in corso di costruzione in Vitulazio (CE), alla Via Ruggiero I snc

Il Tecnico : ing. Gaetano Gargiulo

Data : 4 luglio 2019



Timbro e firma

*[Handwritten signature]*

## Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Luciani (5273)	Luciani 20 (5393)	Luciani (5394)	via Ruggiero I	Via
Distanza dal soggetto di stima	540	320	310	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	115.000,00	82.500,00	59.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	14	18	16	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>115.000,00</b>	<b>82.500,00</b>	<b>59.000,00</b>	-----	Euro
Superficie ragguagliata	<b>127,00</b>	<b>126,00</b>	<b>60,00</b>	<b>115,00</b>	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	<b>27,00</b>	<b>19,00</b>	<b>20,00</b>	<b>25,00</b>	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1	3	2	n.
Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	0	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	2	3	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-1	-1	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 (%) **0,00%**

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	<b>0,50</b>

Giardino (€/mq.)

Posto auto (€/cad.) **4.000,00**

Livello di piano - saggio di incremento (%) **1,00%**

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>8.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>0</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>25</b>

inserire gli anni

Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	<b>35.000,00</b>
	quota millesimale (‰)	<b>167,00</b>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	<b>0</b>
	vita utile impianto ascensore (anni)	<b>30</b>

Stato di manutenzione costo per passaggio di stato (€.) **15.000,00**

Zona - saggio di incremento (%) **12,00%**

Qualità - saggio di incremento (%) **12,00%**



Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	140,50	Prezzo marginale	€ 818,51	<b>Prezzo marginale assunto : € 608,86</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	135,50	Prezzo marginale	€ 608,86	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	70,00	Prezzo marginale	€ 842,86	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	127,50			

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	608,86	608,86	608,86
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	304,43	304,43	304,43
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Servizi igienici	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello di piano	1.150,00	825,00	584,16
Ascensore	5.845,00	5.845,00	5.845,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	13.800,00	9.900,00	7.080,00
Qualità	13.800,00	9.900,00	7.080,00

### Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	115.000,00	82.500,00	59.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	-7.306,27	-6.697,42	33.487,08
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	-608,86	1.826,57	1.522,14
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	825,00	-584,16
Ascensore	0,00	5.845,00	5.845,00
Manutenzione	15.000,00	45.000,00	30.000,00
Zona	13.800,00	9.900,00	7.080,00
Qualità	13.800,00	9.900,00	7.080,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>149.684,87</b>	<b>149.099,15</b>	<b>143.430,07</b>

Prezzo corretto medio (€.)	147.405,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,36%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	94.520,00
-------------------------------	-----------

<b>Valore stimato (€.)</b>	
----------------------------	--

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



### Sintesi conclusiva

Il valore unitario dell'appartamento "tipo" del subject risulta di €/mq. 1.160.