

**REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE RELATIVO ALL'UNITA' IMMOBILIARE
DI TIPO RESIDENZIALE SITA IN AFRAGOLA (NA) ALLA VIA SAN GIOVANNI-X^a
TRAVERSA N.9**

IL TECNICO

ARCHITETTO ALFONSO BUONGIORNO

a) PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Alfonso Buongiorno, associato dello studio di Architettura Buongiorno+Tavano Architetti con sede in Napoli al Vico Trone n. 2, regolarmente abilitato all'esercizio della professione di Architetto ed iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 8435, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 ed iscritto all'Albo Nazionale dei Valutatori Immobiliari al n. 606, ha ricevuto incarico dalla Sig.ra Laezza Maria Rosaria, nata ad Afragola (NA) il 22/06/1973 e residente a Molinella (BO) alla via Confine Inferiore n.61 di stimare il valore di mercato dell' unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Afragola alla via San Giovanni – X^a Traversa n.9. (*immagine 1_inquadramento territoriale*)

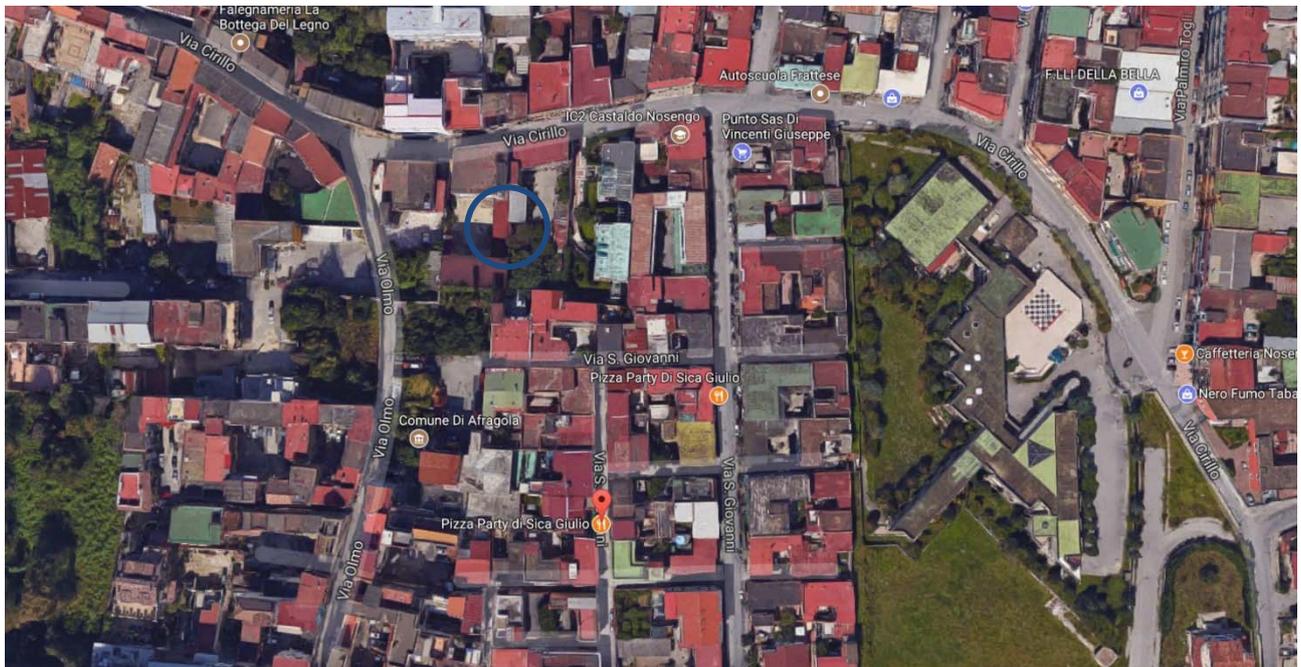


Immagine 1_inquadramento territoriale

b) DESCRIZIONE IMMOBILE

In riferimento all'incarico ricevuto, in data 04/09/2017 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'asset immobiliare oggetto di valutazione per verificare lo stato e la consistenza dei luoghi, redigendo, altresì, relativo report fotografico. La consistenza immobiliare si compone di un **appartamento al primo piano** composto da ingresso e corridoio che si sviluppano secondo una geometria a forma di "L", da due camere da letto, da un servizio igienico e da una cucina/living, e da un **locale cantinato** al piano seminterrato di cui la Sig.ra Laezza Maria Rosaria detiene una quota di proprietà di 274/1000. All'atto del sopralluogo l'appartamento si è presentato

in sufficienti condizioni di manutenzione, completato e rifinito in ogni sua parte. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata dim. 40x 40 cm ad esclusione del bagno che è pavimentato con piastrelle dim. 20x20 cm e rivestito a tutta altezza dallo stesso materiale nel formato 20x25 cm. Quest'ultimo costituisce anche il rivestimento delle pareti della cucina, mentre il resto delle superficie murarie interne è tinteggiato con idropittura. Sulle pareti, in particolare, è stato applicato un doppio colore ovvero un ocra sino ad un'altezza di circa 1,00 ml, a costituire una sorta di lambrino, ed un giallo paglierino nella parte superiore. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico collocato nel bagno, mentre il riscaldamento degli ambienti è fornito da condizionatori a pompa di calore (*foto nn. 1- 11*),

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari è stato edificato in assenza di provvedimenti autorizzativi e concessori ed oggetto delle istanze di Condonò Edilizio presentate al Comune di Afragola in data 29/10/1986 – prot. n. 19810 (pratica 3127) ed in data 15/02/1995 – prot. n. 2837 (pratica 787) e per le quali risultano pagati interamente sia gli oneri concessori che le oblazioni. Alla data della presente relazione non risultano rilasciati i titoli edilizi in sanatoria.

L'appartamento è censito al NCEU di Afragola al foglio 11, particella 516, sub. 4, categoria A/7, classe 1, vani 4, sup.cat. 101 mq, rendita € 433,82 e si sviluppa per una superficie lorda coperta di circa 97,00 oltre a due balconi con affaccio verso il cortile interno e verso via San Giovanni - X^a Traversa di superficie pari rispettivamente a 8,70 mq e 5,85 mq. Esso ha accesso dalla scala condominiale posta sul lato ovest del lotto la quale conduce anche al piano seminterrato dove è ubicato il locale cantinato, Quest'ultimo, identificato al NCEU di Afragola al foglio 11, particella 516, sub. 3, categoria C/1, classe 1, consistenza 103 mq, rendita € 244,70, si compone di un unico grande ambiente allo stato rustico, essendo privo di pavimentazione e delle finiture delle pareti e dei soffitti. (*foto 12-13*) [*allegato 1- documentazione catastale*]



foto 1_ vista esterna dell'unità residenziale da via S. Giovanni - Xª Traversa



foto 2_ vista esterna dell'unità residenziale dal cortile interno



foto 3_ vista dell'ingresso all'unità residenziale



foto 4_ vista dell'ingresso dell'unità residenziale

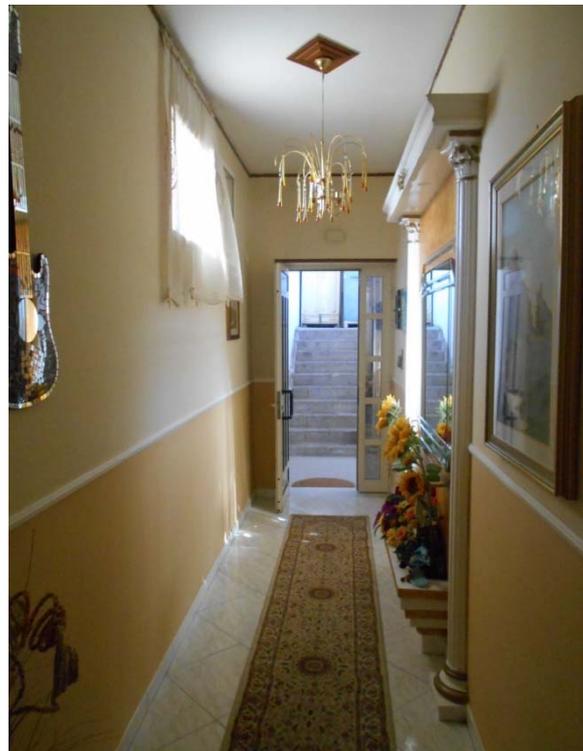


foto 5_ vista dell'ingresso dell'unità residenziale



foto 6_ vista del corridoio interno



foto 7_ vista della zona cucina e pranzo

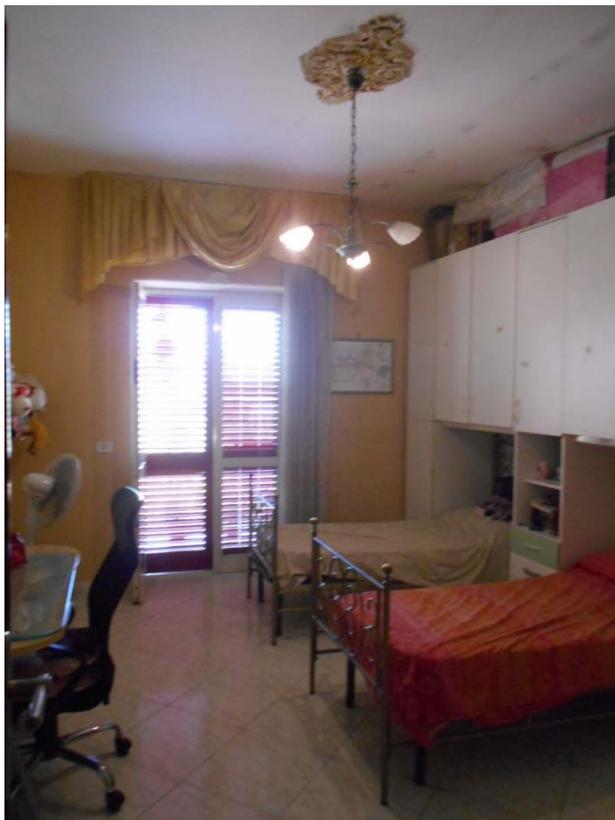


foto 8_ vista della camera da letto

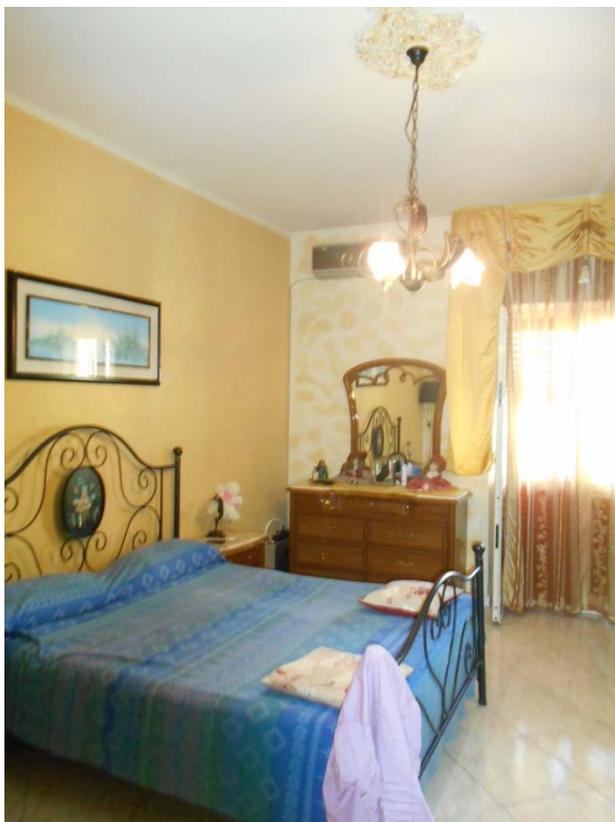


foto 9_ vista della camera da letto padronale



foto 10_ vista del bagno

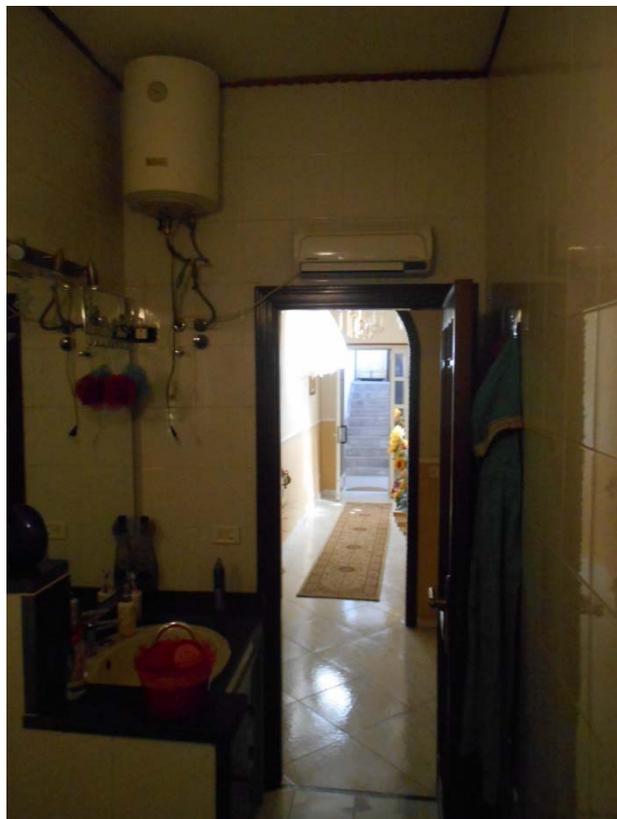


foto 11_ vista del bagno



foto 12_ vista interna del locale cantinato al piano seminterrato



foto 13_ vista interna del locale cantinato al piano seminterrato

c) VALUTAZIONE

Prima di illustrare la metodologia estimativa adottata, giova ricordare che, il valore di mercato, come definito dall'International Valuations Standards, consiste *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Tale definizione pone l'accento sul fatto che il valore di mercato è una somma stimata e non un importo predeterminato e che esso si configura in una libera contrattazione tra soggetti che non hanno particolari relazioni tra loro e che agiscono con eguale capacità e conoscenza dell'immobile e del mercato immobiliare.

Ciò premesso, si è individuato il segmento del mercato immobiliare nel quale è collocato l'immobile oggetto di stima, in rapporto ai parametri della localizzazione, del tipo di contratto (compravendita), della destinazione d'uso residenziale, della tipologia immobiliare (edilizia residenziale edificata a partire dalla seconda metà del XX secolo) e della tipologia edilizia (caratteri tecnici, architettonici e funzionali dei fabbricati).

Il metodo di stima utilizzato è stato il Market Comparison Approach (MCA), il quale consente di stimare il valore di mercato di un asset immobiliare (subject) attraverso il confronto con immobili simili contrattati di recente, definiti comparabili, e operando degli aggiustamenti dei prezzi di quest'ultimi in virtù delle relative caratteristiche immobiliari. (prezzi marginali).

A tal fine sono stati individuati tre comparabili che si andranno a descrivere di seguito:

- **COMPARABILE A:** Appartamento al primo piano ubicato in via Palermo n. 33, censito al NCEU al foglio 13, particella 857, sub. 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, superficie catastale 58 mq, rendita catastale € 198,84 e realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 3063 rilasciata dal Comune di Afragola in data 10 luglio 1964. Prezzo di vendita € 62.000,00. Atto di compravendita del 27/07/2016 a rogito del Notaio Gabriella de Bellis, rep. n. 5510 e racc. n. 4192 (allegato 2 – Comparabile A);
- **COMPARABILE B:** Appartamento al primo piano ubicato in via Palermo n. 5, censito al NCEU al foglio 13, particella 857, sub. 3, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale 58 mq, rendita catastale € 170,43 e realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 3063 rilasciata dal Comune di Afragola in data 10 luglio 1964. Prezzo di vendita € 55.800,00. Atto di compravendita del

11/05/2016 a rogito del Notaio Gabriella de Bellis, rep. n. 5226 e racc. n. 3972 (allegato 3 – Comparabile B);

- **COMPARABILE C:** Appartamento al primo rialzato con annesso piano cantinato al seminterrato e cortile al piano terra ubicato in III^a Traversa via S. Giovanni n. 8, censito al NCEU al foglio 11, particella 2022, sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale 222 mq, rendita catastale € 506,13 e realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2556 rilasciata dal Comune di Afragola in data 19/07/1962 e di successivo Permesso di Costruire n. 149 rilasciato dal medesimo Comune di Afragola in data 23/12/2013, per la parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato. Prezzo di vendita € 200.000,00. Atto di compravendita del 08/08/2017 a rogito del Notaio Alessandra Del Balzo, rep. n. 164039 e racc. n. 30321 (allegato 4 – Comparabile C).

Con i dati a disposizione si sono andate a costruire le tabelle dei dati e dei rapporti mercantili, riportate di seguito

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica (€)	Contratto			SUBJECT
	comparabile A	comparabile B	comparabile C	
Prezzo totale PRZ (euro)	62.000	55.800	200.000	
Data DAT (giorni)	27/07/2016	11/05/2016	08/08/2017	
Superficie principale S1 (mq)	53	56	113	97,00
Balconi BAL (mq)	16,60	6,70	0,00	14,50
Cantina CANT (mq)	0,00	0,00	113,00	30,00
Cortile CORT (mq)	0,00	0,00	25,00	0,00
Cortile CORT (mq)	0,00	0,00	89,00	0,00
Stato di manutenzione SMT (n)	2	2	4	3

Indici mercantili ed altri dati

Indici ed informazioni	Importo
Indice annuale di svalutazione del prezzo	0%
Indice giornaliero di svalutazione del prezzo	0,00000%
Rapporto mercantile balconi	0,30
Rapporto mercantile cortile sino a 25 mq	0,30
Rapporto mercantile cortile oltre 25 mq	0,10
Rapporto mercantile cantina	0,25
Costo di intervento per passaggio di livello manutentivo	€ 16.300,00

Si è proceduto successivamente alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari

Analisi dei prezzi marginali

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$p_A(S_1) =$	$62.000 / (53 + 0,30 \times 16,60) =$	€ 1.069,33
$p_B(S_1) =$	$55.800 / (56,00 + 0,30 \times 6,70) =$	€ 961,90
$p_C(S_1) =$	$200.000 / (113,00 + 0,25 \times 113,00 + 25 \times 0,30 + 89 \times 0,10) =$	€ 1.268,63

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S1) = \mathbf{€ 961,90}$$

Balconi (BAL): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(BAL) = \mathbf{€ 961,90 \times 0,30 = € 288,57}$$

Cantina (CANT): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(CANT) = \mathbf{€ 961,90 \times 0,25 = € 240,48}$$

Cortile fino a 25 mq (CORT1): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(CORT1) = \mathbf{€ 961,90 \times 0,30 = € 288,57}$$

Cortile superficie maggiore di 25 mq (CORT2): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(CORT2) = \mathbf{€ 961,90 \times 0,10 = € 96,19}$$

Stato di manutenzione (STM): il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento:

$$p(STM) = \mathbf{€ 16.300,00}$$

Completate le analisi preliminari si è proceduto alla compilazione della tabella di valutazione nella quale si eseguono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Tabella valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ	€ 62.000,00	€ 55.800,00	€ 200.000,00
S1 (mq)	(97-53)x961,90 = € 42.323,60	(97-56)x961,90 = € 39.437,90	(97-113)x961,90 = -€ 15.390,40
BAL (mq)	(14,50-16,60)x288,57= -€ 606,00	(14,50-6,70)x288,57= € 2.250,85	(14,50-0,00)x288,57= € 4.184,28
CANT(mq)	(30-0)x240,48= € 7.214,25	(30-0)x240,48= € 7.214,25	(30-113)x240,48= -€ 19.959,43
CORT1 (mq)	(0-0)x288,57= € 0,00	(0-0)x288,57= € 0,00	(0-25)x288,57= -€ 7.214,25
CORT2(mq)	(0-0)x96,19= € 0,00	(0-0)x96,19= € 0,00	(0-89)x96,19= -€ 8.560,91
STM (n)	(3-2)x16.300= € 16.300,00	(3-2)x16.300= € 16.300,00	(3-5)x16.300= -€ 32.600,00
Prezzo corretto	€ 127.231,85	€ 121.003,00	€ 120.459,29

Sintesi di stima

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di Mercato	(€ 127.231,85+€ 121.003,00+€ 120.459,29)/3=	€ 122.898,05
--------------------------	--	---------------------

In conclusione Il valore di mercato stimato dell'asset immobiliare risulta essere pari € 123.000,00.

Con quanto sin qui esposto, si ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito