

<i>INDICE</i>		<i>pag</i>
<i>Premessa</i>		<i>2</i>
<i>Sopralluogo presso le unità immobiliari in esame</i>		<i>2</i>
<i>Identificazione dei beni</i>		<i>3</i>
<i>LOTTO n. 2</i>		
	<i>ubicazione e dati catastali</i>	<i>4</i>
	<i>provenienza</i>	<i>5</i>
	<i>regolarità urbanistica</i>	<i>6</i>
	<i>difformità rilevate</i>	<i>6</i>
	<i>descrizione del bene</i>	<i>7</i>
<i>LOTTO n. 3</i>		
	<i>ubicazione e dati catastali</i>	<i>8</i>
	<i>provenienza</i>	<i>9</i>
	<i>difformità rilevate</i>	<i>10</i>
	<i>descrizione del bene</i>	<i>11</i>
<i>Stima immobiliare</i>		<i>13</i>
	<i>Lotto n. 2</i>	<i>14</i>
	<i>Lotto n. 3</i>	<i>17</i>
<i>Schema riassuntivo</i>		<i>20</i>

PREMESSA

Il sottoscritto architetto **Lorenzo Romano**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il n. 3183, per incarico affidatogli dalla Dott.ssa Emanuela Lupi,

REDIGE

la presente RELAZIONE di STIMA per i beni immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED] consistenti in appartamento al piano Primo in via Guglielmo Marconi, 74 Portici (NA) e locale commerciale al piano terra del medesimo civico.

SOPRALLUOGO PRESSO LE UNITÀ IMMOBILIARI IN ESAME

Il sottoscritto, a seguito di sopralluogo effettuato il 27/09/2022 alle ore 12:00, ha potuto reperire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico peritale affidatogli. In particolar modo, sono state verificate le condizioni attuali dei beni in esame e constatato lo stato conservativo delle finiture e la funzionalità degli impianti. Mediante rilievo in loco sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la documentazione presente presso gli archivi catastali. Tali difformità, evidenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, saranno meglio descritti nei capitoli successivi. Si riporta, inoltre, che il locale commerciale è ad oggi "libero" e non concesso a terzi mediante contratto di locazione o altro, mentre l'appartamento al primo piano è abitato dal [REDACTED] comproprietario del bene (con la quota di 84/1000), il quale vi risiede gratuitamente e senza pagare alcun corrispettivo agli altri proprietari.

Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 – cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni in analisi consistono in locale commerciale al piano terra (censito al C. F. al foglio 2, p.lla 406, sub 1), identificato come “**LOTTO n.2**” ed un appartamento al piano primo (identificato al C. F. al foglio 2, particella 406, sub. 15), ubicati in via Guglielmo Marconi 74, “**LOTTO n.3**”.



Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 – cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

LOTTO n.2

Ubicazione e dati catastali

Il locale commerciale è situato al piano terra di fabbricato in via Guglielmo Marconi civ. 74 del Comune di Portici (NA).

Al C.F. è identificato al foglio 2, p.lla 406, sub. 1. La quota di proprietà della sig. [REDACTED] è pari a 83 millesimi, mentre le restanti quote sono ripartite come di seguito elencate.

Primo dato incongruente tra lo stato di fatto e le informazioni riportate in visura catastale è il civico (num. 74) non aggiornato al catasto (che ne riporta ancora il vecchio num. 79).

QUOTA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
83/1000	Portici	2	406	1	Portici (NA) via Marconi 79 PT	C/1	5	35 mq	853,19 €

— Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PORTICI** Codice: **G902**
Foglio: **2** Particella: **406** Subalterno: **1**

— Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>	F [REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	83/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	167/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	167/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	84/1000
<input checked="" type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	83/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	83/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	333/1000

Provenienza

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari a seguito di diversi atti di successione (per causa di morte):

prat. N. NA 0011238 del 20/01/2021;

prat. N. NA 0151466 del 03/01/2009;

prat. N. NA 0976507 del 16/11/2009;

prat. N. NA 0391423 del 04/05/2009.

L'impianto meccanografico (accatastamento) del 30/06/1987 è il più remoto atto catastale che coinvolge questa unità immobiliare la cui edificazione risalirebbe (almeno) alla prima metà dell'800. Esistono, infatti cartografie degli inizi del 1800 sulle quali è riportato il borgo del quale il fabbricato (del bene in esame) fa parte.



Carta dei Dintorni di Napoli 1/25000, 1817, Real Ufficio Topografico

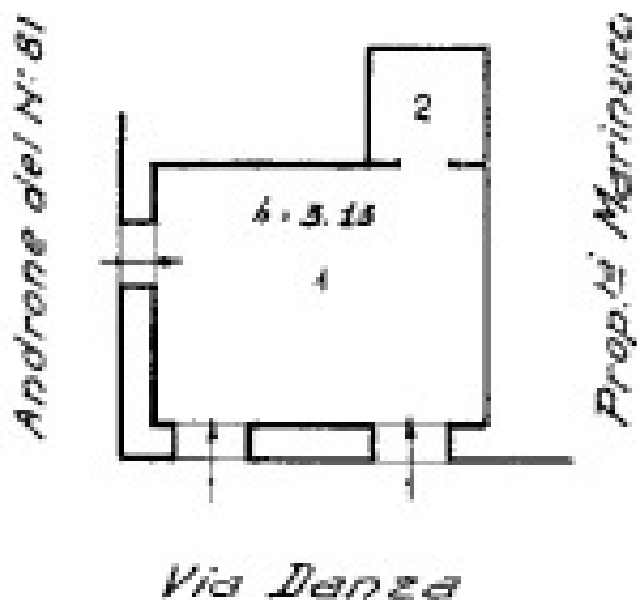
Regolarità urbanistica

Per la vetustà appena descritta del bene, non sono presenti al Comune di Portici titoli autorizzativi (Permessi di Costruire, Concessioni edilizie, Licenze edilizie ecc. ...) all'edificazione. Né sono presenti, presso l'ufficio tecnico del Comune, richieste o cartelle inerenti al bene in oggetto.

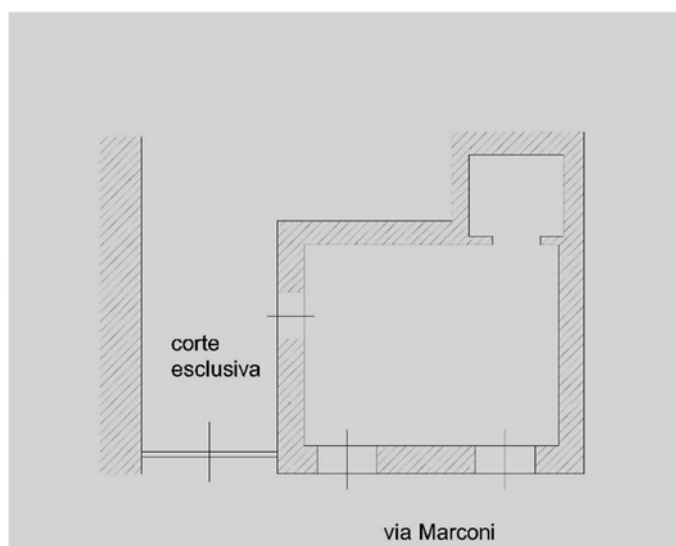
Difformità rilevate

Il sottoscritto ha rilevato i locali dell'unità immobiliare durante il sopralluogo, e non ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (unico elaborato grafico ufficiale, reperibile del bene).

PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO



L'unico dato non riportato correttamente sulla visura catastale è il civico, che allo stato attuale reca il num. 74.

Descrizione del bene

Il **locale commerciale** è accessibile (mediante due ampie aperture) direttamente dalla via Marconi ed attraverso un ingresso posto all'interno della corte privata chiusa da un cancello in ferro. Il locale ha una pianta rettangolare con una superficie calpestabile di 29,50 mq nella quale si apre un piccolo vano cieco di 4,50 mq, ricavato al di sotto della rampa che conduce al primo piano. La superficie commerciale è di **47,50** metri quadri.

La struttura del fabbricato di cui fa parte è in muratura portante in blocchi tufo e, ad eccezione degli intonaci e delle finiture in superficie, non sono presenti lesioni o fessurazioni che prevedano interventi di manutenzione straordinaria.

Il locale non è dotato di caldaia o di altri sistemi per il riscaldamento degli ambienti. Inoltre, il sottoscritto ha constatato l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità e pertanto ha provveduto a redigerlo in data 12 ottobre 2022 (allegato alla presente relazione di stima). Da calcolo mediante software certificato "Termus", l'unità immobiliare è risultata di classe **G** con un indice di prestazione pari a 65,32 kW/m²anno.

LOTTO n.3

Ubicazione e dati catastali

L'appartamento è situato al piano primo di fabbricato in via Guglielmo Marconi civ. 74 del Comune di Portici (NA). Al C.F. è identificato al foglio 2, p.lla 406, sub 15. La quota di proprietà della sig. [REDACTED] è pari a 83 millesimi, mentre le restanti quote sono ripartite come di seguito elencate.

QUOTA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
83/1000	Portici	2	406	15	Portici (NA) via Marconi 81 P1	A/4	3	4,5 vani	195,22 €

Primo dato incongruente tra lo stato di fatto e le informazioni riportate in visura catastale è il civico (num. 74) non aggiornato al catasto (che ne riporta ancora il vecchio num. 81).

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PORTICI** Codice: **G902**
Foglio: **2** Particella: **406** Subalterno: **15**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	83/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	167/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	167/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	84/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	83/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	83/1000
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta' propria	333/1000

Provenienza

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari a seguito di diversi atti di successione (per causa di morte):

prat. N. NA 0011238 del 20/01/2021;

prat. N. NA 0095885 del 03/02/2010;

prat. N. NA 0976507 del 16/11/2009;

prat. N. NA 0391423 del 04/05/2009.

L'impianto meccanografico (accatastamento) del 30/06/1987 è il più remoto atto catastale che coinvolge questa unità immobiliare la cui edificazione risalirebbe (almeno) alla prima metà dell'800. Esistono, infatti cartografie degli inizi del 1800 sulle quali è riportato il borgo del quale il fabbricato (dei beni in esame) fa parte.



Carta dei Dintorni di Napoli 1/25000, 1817, Real Ufficio Topografico

Regolarità urbanistica

Per la vetustà appena descritta del bene, non sono presenti al Comune di Portici titoli autorizzativi (Permessi di Costruire, Concessioni edilizie, Licenze edilizie ecc. ...) all'edificazione. Né sono presenti, presso l'ufficio tecnico del Comune, richieste o cartelle inerenti al bene in oggetto.

Architetto Lorenzo Romano

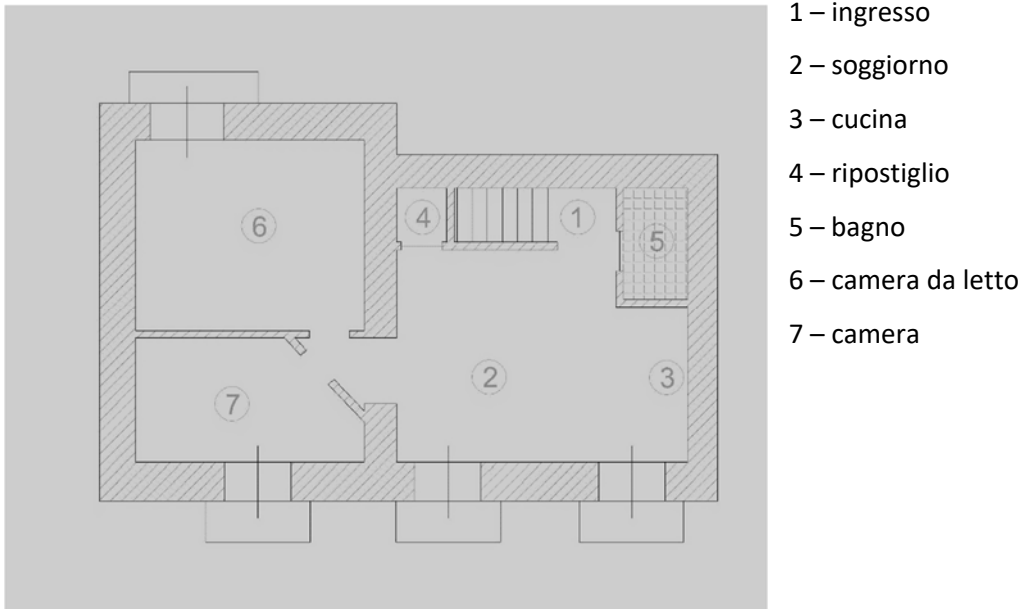
Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 – cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

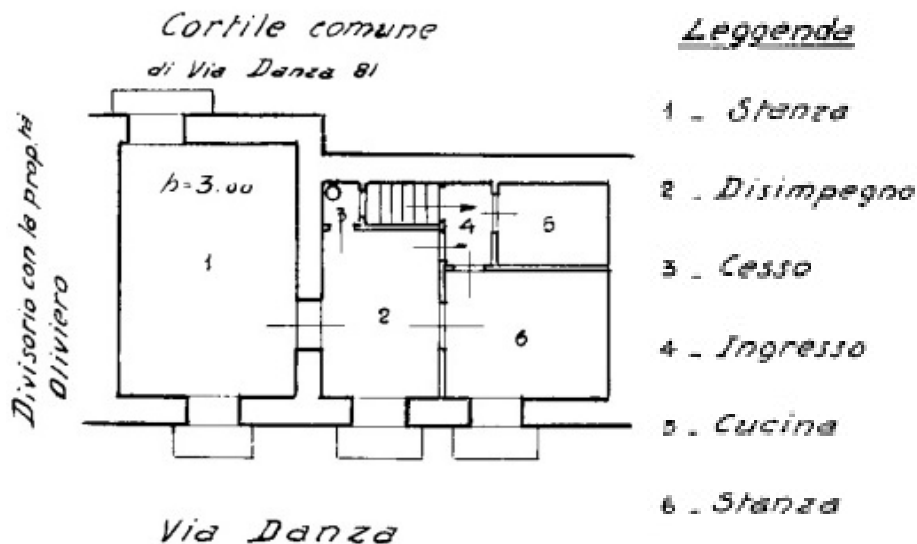
Difformità rilevate

Il sottoscritto ha rilevato i locali dell'unità immobiliare durante il sopralluogo, e ha riscontrato evidenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (unico elaborato grafico ufficiale, reperibile del bene).

RILIEVO



PLANIMETRIA CATASTALE



Il confronto con la planimetria catastale (riportata nella pagina) mette in evidenza la diversa distribuzione degli ambienti interni sia per la zona giorno che per la zona notte. Gli interventi che hanno portato allo stato di fatto, sono stati eseguiti senza alcuna comunicazione all'ente comunale, né (è evidente) si è mai provveduto ad un aggiornamento della planimetria catastale.

Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 - cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

Descrizione del bene

L'**abitazione** è riportata in catasto con una categoria A4, di classe 3, di 4,5 vani con superficie di 42 mq.

All'appartamento si accede mediante una rampa di scale che inizia nella corte interna del fabbricato. Il primo ambiente (identificabile come la "zona giorno") è di forma rettangolare (di circa 25 metri quadri) con due balconi (0,80 x 2,00 metri) che affacciano su via Guglielmo Marconi. All'interno di questo ambiente è presente la cucina, installata sulla parete nord. Sulla stessa parete, a ridosso dell'angolo nord-ovest, è stato ricavato un bagno di circa 2,90 metri quadri ed un piccolo ripostiglio nell'angolo sud-ovest. L'intera stanza ha un soffitto voltato a botte con altezza massima di 3,10 metri. Da questo primo ambiente si accede ad una seconda zona (notte), suddivisa da un tramezzo in due stanze: la prima destinata a camera da letto, di circa 17 metri quadri, con affaccio ad ovest sulla corte interna; ed una seconda camera, più piccola della prima (circa 10 metri quadri) con affaccio ad est su via Marconi. Anche queste stanze sono coperte da una volta a botte (orientata lungo l'asse est-ovest, diversamente dalla volta della zona giorno il cui asse segue la direzione nord-sud).

Come per il bene del Lotto n.2, anche l'appartamento del lotto n.3 non è dotato di titolo urbanistico (né di agibilità o di abitabilità), poiché edificato anteriormente al primo settembre 1967.

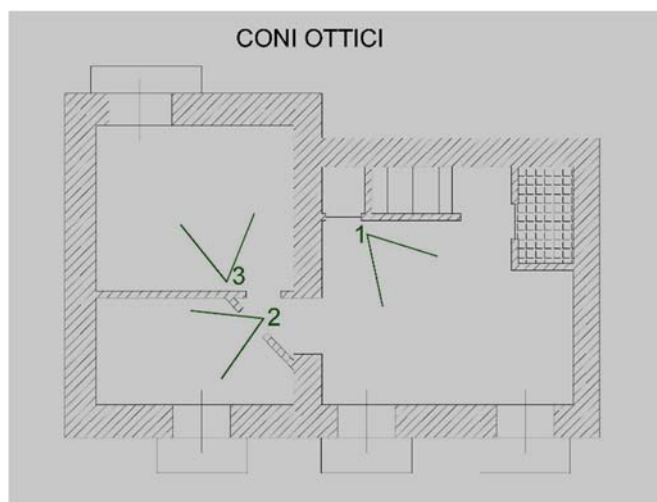
L'intero appartamento ha una superficie utile (calpestabile) di 58 metri quadri ed una superficie commerciale pari a **88,10** metri quadri così calcolati:

superficie lorda (calpestabile + muratura)	Terrazzi (calcolati al 25%)	Superficie commerciale
86,50 mq (58 + 28,50)	1,60 mq 1,60 x 4 25% di 6,40	88,10 mq (86,50 + 1,60)

Lo stato conservativo dell'intero manufatto è buono. Sebbene la struttura sia molto antica (inizi del 1800), non presenta discontinuità o fessurazioni. Le finiture sono modeste, ma funzionali. Gli Impianti e servizi sono funzionanti ed efficienti, sebbene non all'altezza dei moderni standard tecnologici e performativi. Non è presente un sistema di riscaldamento (caldaia o altro), e gli infissi non sono a tenuta termica. L'intera abitazione si presenta fruibile e non necessita di interventi che non siano l'ordinaria manutenzione.

Come già espresso per il lotto n.2, anche l'abitazione non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto il sottoscritto, ha provveduto a redigendolo. Dall'attestato (redatto con software certificato "Termus"), l'appartamento è risultato essere di classe **F** con indice di prestazione pari a 174,79 kW/m²anno.

Documentazione fotografica



Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 - cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle ultime indagini, il sottoscritto, al fine della vendita dei beni oggetto della perizia, procederà alla valutazione degli stessi, adottando come criterio di stima, sia il METODO SINTETICO-COMPARATIVO e sia il METODO ANALITICO, in modo da confrontare i risultati così ottenuti e da essi dedurre il valore di mercato. Con il METODO SINTETICO/COMPARATIVO, si parte dalla definizione di un "mercato elementare omogeneo", entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad altri beni immobili analoghi a quello in esame. La delimitazione del mercato elementare omogeneo viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle "caratteristiche intrinseche ed estrinseche" del bene.

Altresì con il METODO ANALITICO, la stima viene eseguita attraverso il metodo della Capitalizzazione del Reddito Medio Netto Annuo, ricavato dal Reddito Lordo depurato delle aliquote di spesa e passività ordinariamente afferenti al proprietario. Si tratta di un criterio applicabile solamente a quei beni che producono un reddito, come ad esempio terreni o fabbricati. Nella determinazione del Valore di Mercato dell'Immobile, si tiene conto dell'effettivo stato in cui esso versa e la possibilità che offre per eventuali modifiche o miglioramenti, che possono comportare un aumento di valore: $V_m = R_m/r$. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per lotti simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), mediate con l'osservatorio del mercato immobiliare nazionale (OMI), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, raggiunge un VALORE MEDIO UNITARIO da applicare alla superficie delle unità immobiliari in oggetto.

LOTTO n. 2

Stima dell'immobile con il **METODO SINTETICO**:

Per la valutazione dell'immobile, il sottoscritto ha operato comparando i dati raccolti presso le Agenzie Immobiliari del Territorio con i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per *Immobili ad uso commerciale* aventi caratteristiche simili al bene in oggetto. Tenuto presente l'ubicazione dell'immobile (in via Marconi a Portici), la sua età, la sua esposizione, la qualità delle rifiniture presenti, dall'accessibilità, della vicinanza a poli urbani (stazioni, sedi istituzionali, ecc.) ed arterie di collegamento:

AG. IMMOBILIARE	VENDITA €/mq	LOCAZIONE €/mq x mese
<i>DEVIT</i>	1.200,00	8,00
<i>CASAÈ</i>	1.200,00	9,00
<i>TECNOCASA</i>	1.200,00	9,00
Media	1.200,00 €/mq	8,67 €/mq

FONTI	VENDITA €/mq	LOCAZIONE €/mq x mese
<i>Agenzie Immobiliari</i>	1.200,00	8,67
<i>OMI</i>	1.300,00	6,00
Media	1.250,00 €/mq	7,33 €/mq

Si avrà:

$$V = (OMI + AG.IMM.)/2 = (1.300,00 \text{ €/Mq} + 1.200,00 \text{ €/Mq})/2 = \underline{\underline{1.250,00 \text{ €/Mq}}}$$

Il Valore di Mercato risulta, quindi:

$$V_m = V \times m_q = 1.250,00 \times 47,50 = \underline{\underline{59.375,00 \text{ €}}}$$

Il Valore di Locazione

$$V_{Loc} = 7,33 \text{ €} \times 47,50 \text{ mq} = \underline{\underline{348,33 \text{ €}}}$$

Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 - cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

Stima dell'immobile con il **METODO ANALITICO**:

La stima del singolo immobile viene eseguita con il metodo analitico attraverso il metodo della *Capitalizzazione del Reddito Medio Netto Annuo*, ricavato dal Reddito Lordo depurato delle aliquote di spesa e passività ordinariamente afferenti al proprietario. Comparando i dati raccolti presso le Agenzie Immobiliari del Territorio con i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per *Immobili ad uso commerciale*, si ottiene:

FONTI	LOCAZIONE €/mq x mese	LOCAZIONE €/mq x sup. (47,50 mq)
<i>Agenzie Immobiliari</i>	8,67	411,82
<i>OMI</i>	6,00	285,00
Media	7,87 €/mq	348,41 €

Valore di Locazione = 348,00 €/mq al mese

Nella determinazione del **Valore di Mercato dell'unità immobiliare**, si tiene conto dell'effettivo stato in cui esso versa e la possibilità che offre per eventuali modifiche o miglioramenti, che possono comportare un aumento di valore.

Il **valore di mercato** equivale, quindi, al **reddito medio annuo (Rm)**, depurato delle **spese annue (S)**, presumibilmente a carico del proprietario, diviso per il **saggio di capitalizzazione (r)**.

$$Vm = (Rm - S)/r$$

Reddito Lordo annuo	Spese annue*	Reddito netto annuo
<i>Valore di locazione X 12 mesi</i>	Manutenzione stimata	Reddito Lordo - Spese
<i>348,00 x 12</i>		4.176,00 – 1.000,00
4.176,00 €	1.000,00 €	3.176,00 €

- Ricerca del saggio Medio di Capitalizzazione:

Il mercato immobiliare, sufficientemente attivo per la centralità a Portici e la vicinanza ai principali poli urbani, ma penalizzato dalla vetustà dell'immobile, per gli immobili analoghi al tipo in oggetto, tenuto conto anche di quanto riportato nei paragrafi precedenti, indica un saggio medio **r** compreso tra il 3% ed il 5%, quindi sarà plausibile applicarlo al **4%**.

Determinazione del Valore di Mercato

<i>definizione</i>	<i>Abbreviazione</i>	<i>quantità</i>
<i>Reddito netto annuo</i>	Rm	3.176,00 €
<i>Saggio di capitalizzazione</i>	r	4%
Valore di mercato	Vm	79.400,00 €

SINTESI

Per quanto sopra riportato, si evidenzia una discreta scollatura tra un valore calcolato analiticamente ed un altro che risponde alle leggi di mercato. Pertanto, si può ritenere ragionevolmente che il **Valore di Mercato** del bene in oggetto corrisponda alla media dei valori determinati con i due diversi metodi.

<i>Metodo sintetico</i>	<i>Metodo analitico</i>	<i>Valore di mercato</i>
59.375,00 €	79.400,00 €	69.387,50 €

Si riporta il valore di locazione pari a **348,00 €** al mese

LOTTO n. 3

Stima dell'immobile con il **METODO SINTETICO**:

Per la valutazione dell'immobile (come già espresso nel paragrafo precedente), il sottoscritto ha operato comparando i dati raccolti presso le Agenzie Immobiliari del Territorio con i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per *Immobili ad uso residenziale* con caratteristiche analoghe al bene in oggetto. Tenuto presente l'ubicazione dell'immobile (in via Marconi a Portici), la sua età, la sua esposizione, la qualità delle rifiniture presenti, dall'accessibilità, della vicinanza a poli urbani (stazioni, sedi istituzionali, ecc.) ed arterie di collegamento:

AG. IMMOBILIARE	VENDITA €/mq	LOCAZIONE €/mq x mese
<i>DEVIT</i>	1.350,00	5,00
<i>CASAÈ</i>	1.350,00	4,00
<i>TECNOCASA</i>	1.300,00	5,00
Media	1.333,33 €/mq	4,67 €/mq

FONTI	VENDITA €/mq	LOCAZIONE €/mq x mese
<i>Agenzie Immobiliari</i>	1.333,33	4,67
<i>OMI</i>	1.200,00	3,50
Media	1.266,67 €/mq	4,08 €/mq

Si avrà:

$$V = (OMI + AG.IMM.)/2 = (1.200,00 \text{ €/Mq} + 1.333,33 \text{ €/Mq})/2 = \underline{\underline{1.266,67 \text{ €/Mq}}}$$

Il Valore di Mercato risulta, quindi:

$$V_m = V \times m_q = 1.266,66 \times 87,10 = \underline{\underline{110.326,00 \text{ €}}}$$

Il Valore di Locazione

$$V_{Loc} = 4,08 \text{ €} \times 87,10 \text{ mq} = \underline{\underline{355,37 \text{ €}}}$$

Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 - cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

Stima dell'immobile con il **METODO ANALITICO**:

La stima del singolo immobile viene eseguita con il metodo analitico attraverso il metodo della *Capitalizzazione del Reddito Medio Netto Annuo*, ricavato dal Reddito Lordo depurato delle aliquote di spesa e passività ordinariamente afferenti al proprietario. Comparando i dati raccolti presso le Agenzie Immobiliari del Territorio con i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per *Immobili ad uso residenziale*, si ottiene:

FONTI	LOCAZIONE €/mq x mese	LOCAZIONE €/mq x sup. (87,10 mq)
<i>Agenzie Immobiliari</i>	4,67	406,75
<i>OMI</i>	3,50	304,85
Media	7,87 €/mq	355,80 €

Valore di Locazione = 355,80 €/mq al mese

Nella determinazione del **Valore di Mercato** dell'unità immobiliare, si tiene conto dell'effettivo stato in cui esso versa e la possibilità che offre per eventuali modifiche o miglioramenti, che possono comportare un aumento di valore.

Il **valore di mercato** equivale, quindi, al **reddito medio annuo (Rm)**, depurato delle **spese annue (S)**, presumibilmente a carico del proprietario, diviso per il **saggio di capitalizzazione (r)**.

$$Vm = (Rm - S)/r$$

Reddito Lordo annuo	Spese annue*	Reddito netto annuo
<i>Valore di locazione X 12 mesi</i>	Manutenzione stimata	Reddito Lordo - Spese
355,80 x 12		4.269,60 – 800,00
4.269,60 €	800,00 €	3.469,60 €

- Ricerca del saggio Medio di Capitalizzazione:

Il mercato immobiliare, sufficientemente attivo per la centralità a Portici e la vicinanza ai principali poli urbani, ma penalizzato dalla vetustà dell'immobile, per gli immobili analoghi al tipo in oggetto, tenuto conto anche di quanto riportato nei paragrafi precedenti, indica un saggio medio **r** compreso tra il 3% ed il 5%, quindi sarà plausibile applicarlo al **4%**.

Determinazione del Valore di Mercato

<i>definizione</i>	<i>Abbreviazione</i>	<i>quantità</i>
<i>Reddito netto annuo</i>	Rm	3.469,60 €
<i>Saggio di capitalizzazione</i>	r	4%
Valore di mercato	Vm	86.740,00 €

SINTESI

Per quanto sopra riportato, si evidenzia una discreta scollatura tra un valore calcolato analiticamente ed un altro che risponde alle leggi di mercato. Pertanto, si può ritenere ragionevolmente che il **Valore di Mercato** del bene in oggetto corrisponda alla media dei valori determinati con i due diversi metodi.

<i>Metodo sintetico</i>	<i>Metodo analitico</i>	<i>Valore di mercato</i>
110.326,00 €	86.740,00 €	98.533,00 €

Si riporta il valore di locazione pari a **355,80 €** al mese

È, inoltre, doveroso riportare le difformità esistenti in questa unità immobiliare, la cui sanatoria prevede dei costi valutabili come segue:

pratica presso il Comune di Portici, comprensiva di diritti di segreteria, istruttoria e sanzione di 1.000,00 €	1.500,00 €
Compenso per tecnico professionista	600,00 €
Variazione catastale, comprensiva di versamento di 50,00 €	400,00 €
totale	2.500,00 €

Pertanto il valore di mercato del lotto n. 3, stimato dal sottoscritto è il seguente:

<i>valore stimato lordo</i>	<i>Costi per sanatoria</i>	<i>Valore di mercato</i>
98.533,00 €	2.500,00 €	96.033,00 €

Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 – cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO

PROPRIETÀ	CAT.	Valore di mercato stimato	Valore di locazione stimato
<i>appartamento</i>	<i>A/4</i>	96.033,00 €	355,80 €
<i>Locale commerciale</i>	<i>C/1</i>	75.058,50 €	348,33 €

Tecnico incaricato

Arch. Lorenzo Romano

P.S. La presente, redatta consta di n. 20 (venti) pagine.

Si allegano:

- APE appartamento
- APE negozio
- Visure storiche
- Planimetrie catastali
- mappa

Architetto Lorenzo Romano

Tel. 081/0604320 - Fax 081/940671 – cell. 3209043119

e-mail: arch.lorenzoromano@libero.it PEC: lorenzoromano@archiworldpec.it