


PERIZIA

PROCEDIMENTO N. 26052/2015

MANDATO E OPERAZIONI PRELIMINARI

- DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE
- DATI CENSUARI
- REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA
- DESCRIZIONE DELLA ZONA
- TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- CALCOLO DELLA CONSISTENZA

RISPOSTA AI QUESITI

- ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA
 - VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI RIPARTIZIONE IN TRE LOTTI
 - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE
- 

MANDATO E OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto Arch. Bruno Silvestro nato a Napoli il 23-12-1967 ed ivi residente in via Manzoni, 212 iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 6067, a seguito dell'incarico professionale del 11-11-2016, conferito dal Giudice Dott. Giuseppe Vinciguerra, del Tribunale di Napoli, 6° Sezione Civile, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio del procedimento n.26052/2014 tra il sig. [REDACTED], parte attrice, ed i sig. [REDACTED] convenuti.

Alla stessa data accettava l'incarico avente ad oggetto il seguente quesito:
“svolgere indagini peritali rivolte ad accertare la legittimità urbanistica dell'unità abitativa di cui le parti sono comproprietarie per quote paritarie, l'individuazione delle iniziative da intraprendersi per sanare le ipotetiche difformità riscontrate, la verifica della possibilità di ripartire l'alloggio in tre lotti di composizione, estensione, contenuto, pregio, destinazione e valore economico similari, l'illustrazione delle opere di frazionamento a farsi, l'eventuale elaborazione di un progetto di divisione, corredata dalla quantificazione dei conguagli dovuti, ed infine la stima del valore commerciale attuale dell'appartamento.”

Veniva inoltre fissato il termine per il deposito della CTU, degli allegati grafici e fotografici, per il 07-04-2017, previo consegna alle parti entro il 10-03-2017, controdeduzioni delle parti entro il 24/03/2017.

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo il 10/01/2017, come da verbale allegato, presso l'immobile oggetto di consulenza, ove si è proceduto ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stesso; inoltre è stato eseguito un accesso alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Napoli per il reperimento dei valori di mercato degli immobili residenziali della fascia *Centrale*, zona omogenea *Centro*, via Diaz, via Libertà e via L. Da Vinci (codice B4), rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nell'ultimo arco temporale disponibile relativo al 1° semestre del 2016. Infine ad ulteriore supporto della valutazione sono stati rilevati anche i valori di mercato unitari del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Napoli nell'ultimo arco temporale disponibile relativo al 1° semestre del 2016.

PREMESSA

Per poter rispondere esaustivamente ai vari quesiti posti dal Giudice, bisogna preventivamente effettuare una accurata descrizione dell'unità immobiliare supportata da un rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, articolata nei seguenti paragrafi:

1. descrizione dell' unità immobiliare
2. ~~dati censuari~~
3. regolarità urbanistica edilizia
4. descrizione della zona (caratteristiche estrinseche)
5. tipologie e caratteristiche costruttive (caratteristiche intrinseche)
6. consistenza

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Trattasi di un appartamento ubicato in via Roma 10 del comune di Portici (NA), in un fabbricato a carattere condominiale¹ costituito da due vani scale dotati di ascensore, ciascuno composto da un piano cantinato, terra e sei piani fuori terra con una media di 5 appartamenti a piano; inoltre lo stesso è dotato di servizio di portineria; tale appartamento sito piano secondo, scala B int.46², è composto da 5 vani e accessori così descritti in dettaglio:

- a. un ingresso a forma rettangolare³, le cui dimensioni nette sono di mt. 4,45 x 2,90, per una superficie netta di mq. 12,90;
- b. una prima camera a forma quadrangolare⁴, con accesso dall'ingresso e prospiciente un balcone, le cui dimensioni nette sono di mt. 4,50 x 5,00, per una superficie netta di mq. 22,50;
- c. una seconda camera a forma rettangolare⁵, con accesso dall'ingresso e prospiciente un balcone, le cui dimensioni nette sono di mt. 3,40 x 5,00, per una superficie netta di mq. 17,00;
- d. un corridoio a forma rettangolare allungata⁶, con accesso dall'ingresso, le cui dimensioni nette sono di mt. 1,60 x 8,05, per una superficie netta di mq. 12,88;

¹ All.2 – foto n.1-2-3-28

² All.1 – planimetria dello stato dei luoghi

³ All.2 – foto n.4-5

⁴ All.2 – foto n.6-7

⁵ All.2 – foto n.9-10

⁶ All.2 – foto n.11-26

- e. un piccolo ripostiglio⁷, con accesso dal corridoio, le cui dimensioni nette sono di mt. 1,75 x 1,20, per una superficie netta di mq. 2,10;
- f. un piccolo tinello cieco⁸, con accesso dal corridoio, le cui dimensioni nette sono di mt. 2,50 x 2,28, per una superficie netta di mq. 5,70;
- g. una piccola cucina⁹, con accesso dal tinello e prospiciente un balcone, le cui dimensioni nette sono di mt. 2,40 x 2,28, per una superficie netta di mq. 5,47;
- h. un anti-bagno cieco¹⁰, con accesso dal corridoio, le cui dimensioni nette sono di mt. 2,50 x 1,85 per una superficie netta di mq. 4,63;
- i. un bagno¹¹, con accesso dall'anti-bagno e prospiciente una finestra, le cui dimensioni nette sono di mt. 2,40 x 1,85 per una superficie netta di mq. 4,44;
- j. una terza camera a forma rettangolare¹², con accesso dal corridoio e prospiciente un balcone, le cui dimensioni nette sono di mt. 3,50 x 5,00, per una superficie netta di mq. 17,50;
- k. una quarta camera a forma rettangolare¹³, con accesso dal corridoio e prospiciente un balcone, le cui dimensioni nette sono di mt. 3,80 x 6,65 per una superficie netta di mq. 25,27;
- l. un piccolo balcone¹⁴ con accesso dalla prima camera, la cui superficie è di mq. 5,17;
- m. un grande balcone¹⁵ di forma rettangolare allungata, con accessi dalla cucina, dalla seconda e terza camera, con una superficie di mq. 16,05;
- n. infine, un piccolo balcone¹⁶ con accesso dalla quarta camera, la cui superficie è di mq. 4,43.

DATI CENSUARI

Dalla visura catastale si evince che l'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Portici¹⁷

foglio **2**
particella **694**

⁷ All.2 – foto n.12

⁸ All.2 – foto n.13-14

⁹ All.2 – foto n.15-16

¹⁰ All.2 – foto n.17

¹¹ All.2 – foto n.18

¹² All.2 – foto n.19-20

¹³ All.2 – foto n.23-24-25

¹⁴ All.2 – foto n.8

¹⁵ All.2 – foto n.21-22

¹⁶ All.2 – foto n.27


¹⁷ All.3 – visura catastale storica

sub 51
Categoria A/2
Classe 7
Consistenza 6,5 vani
Superf. catastale Totale 152 mq.
Superf. catastale Escluso aree scoperte 144 mq.
Rendita catastale € 688,18
Intestatari

Confini:

- 1) altro appartamento
- 2) pianerottolo scala B
- 3) altro appartamento
- 4) vialetto laterale

REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA

In sede di sopralluogo l'amministratore condominiale ha fornito una certificazione rilasciata il 25/06/2016 dal comune di Portici ad istanza di un CTU (ing. ¹⁸ attestante l'impossibilità di accesso agli atti depositati, in quanto l'archivio comunale il 27/12/2000 è stato oggetto di un incendio.

In tale certificato si evince che il fabbricato di via Roma n.20 è stato costruito con regolare Licenza Edilizia n.52/25 rilasciata dal comune di Portici il 13/06/1966 ed è dotato anche di Licenza di Abitabilità del 10/01/1968.

Inoltre il fabbricato ricade:

- ai sensi del PRG vigente, in zona "B" (residenziale saturata);
- ai sensi dell'art.17 della legge 765/67, nel "perimetro urbano" definito con giusta delibera del Consiglio Comunale n.16 del 2007;
- ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico (PTP) approvato con D.M. del 2002, in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale);

¹⁸ All.5 – certificato comunale

- ai sensi della Parte III del D.Leg. 42/04, in zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione dell'immobile è di tipo centrale, in quanto trovasi a ridosso del centro storico e commerciale della cittadina vesuviana a pochi metri dalle principali di strade di attraversamento dello stesso¹⁹. Tale zona è caratterizzata da un tipo di insediamento intensivo con una presenza diffusa di immobili per civile abitazione di tipo condominiale con discreta presenza di attività commerciali ai piani terra dei fabbricati; inoltre la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con le terziarie ubicate nel raggio di qualche chilometro.

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, con copertura piana a terrazzo praticabile; la tipologia costruttiva dello stesso è di tipo civile medio.

L'appartamento, che è stato oggetto di una risfrutturazione degli interni avvenuta nel 2010, è costituito di pareti esterne di tompagno da 30 cm. realizzate in muratura e pareti divisorie interne realizzate in laterizio di 10 cm.; le pavimentazioni delle camere sono realizzate in parquet di legno, mentre i pavimenti della cucina e del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno massello con vetro singolo, dotati di tapparelle in PVC e le bussole interne sono in legno con vetro centrale.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, idraulico e condizionamento autonomi che, essendo stati adeguati nel 2010, anche se non è stata fornita alcuna certificazione in merito, ad un esame visivo risultano conformi alle norme di sicurezza impiantistica; l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale ad elementi radianti dotati di valvole termostatiche istallate di recente in tutto il fabbricato.

Lo stato di conservazione generale della struttura del fabbricato è abbastanza buona con la facciata principale e quella prospiciente l'appartamento che, sempre nel 2010, sono state oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, che hanno comportato, inoltre, il rifacimento completo dell'impermeabilizzazione dei balconi esterni con conseguente sostituzione della pavimentazione degli stessi.

¹⁹ All. 8 – planimetria generale della zona

Lo stato di conservazione attuale dell'appartamento, quali finiture ed impianti, è abbastanza buono.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Dal rilievo metrico dell'appartamento si determinano i dati riportati nella seguente tabella di calcolo:

Tipologia ambiente	Lung	Larg	Area	Coeff. Raguaglio	Superficie netta raguagliata	Totale Superficie netta raguagliata	Totale Superficie LORDA raguagliata
Ingresso	2,90	4,45	12,91	1,00	12,91		
Camera 1	5,00	4,50	22,50	1,00	22,50		
Camera 2	5,00	3,40	17,00	1,00	17,00		
Corridoio	1,60	8,05	12,88	1,00	12,88		
Ripostiglio	1,20	1,75	2,10	1,00	2,10		
Tinello	2,28	2,50	5,70	1,00	5,70		
Cucina	2,28	2,40	5,47	1,00	5,47		
Anti-Bagno	1,85	2,50	4,63	1,00	4,63		
Bagno	1,85	2,40	4,44	1,00	4,44		
Camera 3	3,50	5,00	17,50	1,00	17,50		
Camera 4	3,80	6,65	25,27	1,00	25,27		
Superficie NETTA APPARTAMENTO						130,39	
Superficie LORDA APPARTAMENTO							147,67
Balcone 1			5,17	0,25	1,29		
Balcone 2			16,05	0,25	4,01		
Balcone 3			4,43	0,25	1,11		
Superficie PERTINENZE di ornamento e accessorie						6,41	6,41
TOTALE Superficie NETTA RAGGUAGLIATA						136,80	
TOTALE Superficie COMMERCIALE LORDA							154,08

Riassumendo si ottiene:

- superficie netta dell'appartamento di mq. 130,39,
- superficie lorda dell'appartamento di mq. 147,67,
- superficie reale delle pertinenze di ornamento (Balconi) di mq. 25,65,
- superficie raguagliata delle pertinenze di ornamento di mq. 6,41,
- **superficie netta complessiva raguagliata di mq.136,80,**
- **superficie commerciale complessiva di mq.154,08.**

RISPOSTA AI QUESITI

- *svolgere indagini peritali rivolte ad accertare la legittimità urbanistica dell'unità abitativa di cui le parti sono comproprietarie per quote paritarie, l'individuazione delle iniziative da intraprendersi per sanare le ipotetiche difformità riscontrate*

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi originario legittimato con la licenza edilizia del 1966; infatti dall'esame della planimetria catastale²⁰, censita all'agenzia del Territorio in data 20/02/1970, si rilevano due piccole difformità con lo stato dei luoghi attuale²¹:

1. Divisione della originaria cucina in due ambienti, cucina e tinello, realizzato attraverso la costruzione di un tramezzo in muratura;
2. Divisione dell'originario bagno in due ambienti, bagno e anti-bagno, realizzato attraverso la costruzione di un tramezzo in muratura.

Per sanare le difformità riscontrate ed ottenere la conformità sia urbanistica che catastale, si necessita di effettuare le seguenti operazioni:

1. la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al comune di Portici, denominata "CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria" ai sensi dell'art.5 della Legge 73/2010, con pagamento di una Oblazione di €. 1.000;
2. effettuare una variazione catastale, con procedura automatizzata DOCFA, all'Agenzia del Territorio con aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni;

- *la verifica della possibilità di ripartire l'alloggio in tre lotti di composizione, estensione, contenuto, pregio, destinazione e valore economico similari, l'illustrazione delle opere di frazionamento a farsi, l'eventuale elaborazione di un progetto di divisione, corredata dalla quantificazione dei conguagli dovuti*

²⁰ All.4 – planimetria catastale appartamento

²¹ All.1 – planimetria dello stato dei luoghi appartamento

Per poter effettuare la divisione in tre unità immobiliari autonome, bisogna verificare la fattibilità urbanistico-edilizia e quella tecnico-progettuale.

Dal punto di vista strettamente urbanistico vi è la possibilità di effettuare un frazionamento dell'immobile in tre unità abitative, in quanto, ai sensi del PRG vigente, lo stesso ricade in zona "B" (residenziale saturata), ove sono permessi, ai sensi del comma II° dell' art. 4 delle Norme di attuazione, interventi di manutenzione straordinaria così definiti dal DPR 380/2001; tale intervento di frazionamento immobiliare, ai sensi dell'art.17 del D.L. 133/2014, è subordinato dalla presentazione di una CILA al comune di Portici, che, anche se determina un incremento del carico urbanistico, deve comunque avvenire nel rispetto della inalterabilità dei prospetti esterni (impossibilità di aprire nuove finestre) in quanto il fabbricato è ubicato, ai sensi del PTP, in zona RUA.

L'intervento inoltre, deve essere eseguito nel rispetto delle norme tecnico-edilizie ed igienico sanitarie che impongono dei requisiti minimi di abitabilità degli appartamenti, fissando le dimensioni minime delle configurazioni in monolocali a 28 mq. ed in bilocali a 45 mq. con dotazione dei singoli ambienti di adeguata luminosità ed aereazione.

A conclusione dell'iter burocratico amministrativo si dovrà procedere all'aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio, mediante procedura automatizzata DOCFA per divisione catastale, con soppressione del subalterno identificativo dell'attuale immobile e costituzione di tre nuovi subalterni, accompagnati dalle relative planimetrie catastali, identificativi delle tre unità immobiliari autonome.

Se si esamina l'aspetto tecnico-progettuale, l'appartamento, come si evince nella planimetria dello stato dei luoghi, è prospiciente su un unico lato (viale laterale) ed è servito da un'unica discendente fecale posta nella parete perimetrale del bagno; inoltre lo stesso è dotato di un'unica porta di caposcala. Per poter frazionare l'unità immobiliare in tre lotti, in sede progettuale di distribuzione dei tre appartamenti, si manifestano le seguenti problematiche:

- Necessità di costituzione di una servitù di passaggio degli scarichi fecali negli appartamenti; infatti, immaginando di configurare gli stessi lasciando che il bagno esistente resti annesso ad uno dei tre appartamenti, l'ubicazione dei

bagni a servizio degli altri due immobili da progettare sarà necessariamente distante alcuni metri dalla discendente fecale, e gli scarichi dovranno essere convogliati nell'unico condotto disponibile, col passaggio dei tubi nel pavimento di una proprietà terza;

- Il sistema di scarico dovrà essere dotato di una macchina trituratrice dei rifiuti solidi (tipo Sanitrit) poiché, da che la posa in opera delle tubazioni deve avvenire sottotraccia a pavimento, anche per ovviare a problemi di pendenza degli stessi, le dimensioni degli stessi devono essere adeguate (tubi da 40 mm. anziché da 100 mm.);
- Potenziamento della discendente fecale condominiale al livello dei piani inferiori, fino all'allaccio in fogna, conseguente all'incremento della portata derivante dalle due immissioni supplementari; il tutto da realizzare, previo autorizzazione condominiale, attraverso la sostituzione dei tratti di tubazione passanti negli appartamenti dei due piani inferiori, con conseguente interessamento di lavori a farsi in proprietà terze (piano primo, terra ed interrato);
- I due servizi igienici supplementari saranno necessariamente privi di finestre, in quanto non è autorizzabile la modifica dei prospetti esterni, e dovranno essere dotati di aereazione forzata.
- Necessità di preventiva autorizzazione condominiale all'apertura di due porte di caposcala aggiuntive, con modifica del decoro del pianerottolo, in quanto vi è l'impossibilità di configurare tre appartamenti utilizzando una porzione dell'ingresso comune alle tre unità a farsi; successivamente si dovrà procedere alla rimodulazione delle tabelle millesimali.

Alla luce di tali considerazioni, senza analizzare il notevole impatto economico derivante da tale operazione, si manifesta l'impossibilità di poter frazionare l'unità immobiliare in tre lotti in quanto, insistono una molteplicità di fattori aleatori che ne inficiano la fattibilità, quali:

1. opere a farsi in proprietà terze situate ai piani inferiori per potenziamento della discendente fecale condominiale;
2. autorizzazioni condominiali per aperture di porte di caposcala con modifiche dei millesimi generali;

3. costituzione di servitù di passaggio degli scarichi fecali, con conseguente deprezzamento di uno delle tre unità immobiliari a farsi.

- **la stima del valore commerciale attuale dell'appartamento.**

Per procedere alla valutazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento ad una media tra il **valore commerciale**, il **valore normale** dell'Agenzia del Territorio, **il valore di mercato della Borsa Immobiliare** della Camera di Commercio ed il **valore per capitalizzazione di redditi**, tutti riferiti all'attualità;

Per il calcolo del valore commerciale si è utilizzato il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi degli immobili rilevati all'attualità; infatti dalle inserzioni pubblicate sui portali internet degli annunci immobiliari più diffusi (Immobiliare.it e casa.it) si rileva l'offerta di immobili della stessa pezzatura ubicati nella zona di riferimento. Dato che sulle inserzioni le offerte sono indicate in metri quadrati, si determina un valore medio espresso in €/mq. attraverso il rapporto tra il prezzo richiesto, decurtato generalmente di un 5% (valore medio tra 0 e 10%) a seguito della trattativa di vendita, ed i mq.; poi moltiplicando il valore medio (espresso €/mq.) per i mq. dell'appartamento da valutare, si determina il suo valore commerciale medio.

Per il calcolo del valore di mercato della Borsa Immobiliare di Napoli si fa riferimento ai VMU (Valore Mercato Unitario) espresso in €/mq. Tale valore sarà poi ulteriormente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Per il calcolo del valore normale dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento alle quotazioni delle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 1° semestre del 2016; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie commerciale.

Risultato opportuno specificare che per il calcolo della **consistenza** da utilizzare ai fini della valutazione dell'immobile si fa riferimento alla superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*), che sarà determinata considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25, mentre le pertinenze esclusive di ornamento, quali i balconi esterni comunicanti, saranno valutati nella misura del 30% della superficie reale e le pertinenze esclusive accessorie, quali la cantinola, al 25% della superficie reale al lordo dei muri perimetrali.

Determinata la consistenza, si passa alla valutazione normale dell'immobile, ai sensi dell'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1 comma 7 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge Finanziaria 2007)" nel seguente modo:

Valore normale = Valore normale unitario (€/mq.) x superficie (mq.)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Con K che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Per il calcolo del valore per capitalizzazione dei redditi si effettua la stima analitica attraverso la capitalizzazione ad opportuno tasso dei redditi futuri considerati costanti, continuativi e medi nel tempo. Attraverso la seguente formula: $Vm = RL/r$

Determinazione del Reddito Lordo

Per determinare il Reddito lordo si fa riferimento alle quotazioni delle locazioni, rilevate sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che

dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 1° semestre del 2016; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie netta; si calcola quindi un valore locativo medio che, moltiplicato la superficie netta ragguagliata, determina il Reddito Lordo.

Considerando, poi, che il canone corrisposto è generalmente calcolato in mensilità anticipate bisognerà effettuare la capitalizzazione a fine anno ad un tasso interesse legale, che al 2017 è del 0,1%, attraverso la seguente formula:

$$\sum^0-12M = M (12 + r 6,5)$$

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione lordo oscilla generalmente tra il 2% e 6% che varia in funzione dell'ubicazione e della pezzatura dell'immobile; per tale immobile di grande pezzatura (più 150 mq.) ed ubicazione periferica (in relazione alla città di Napoli), si assume, quindi, un tasso di capitalizzazione lordo del 3%.

Quindi, dalla media aritmetica dei quattro valori, si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

• Valore commerciale

Per la determinazione del valore commerciale sono state rilevate le seguenti inserzioni pubblicate sui portali internet "immobiliare.it" e "casa.it":

Annunci rilevati nel mese Gennaio 2017

Riferimento annuncio	Annuncio	Prezzo richiesto	Valore €/mq.
Immobiliare.it - rif. EK-59296094	Appartamento viale Melina, Portici - € 390.000 - 2 bagni - 160 mq - Piano 1°	€ 390.000,00	€ 2.437,50
Immobiliare.it - rif. 7119 (1628685)	Appartamento via Carlo e Luigi Giordano, Portici - € 358.000 - più di 5 locali - 2 bagni - 145 mq - Piano 5°	€ 358.000,00	€ 2.437,50
Immobiliare.it - rif. viale da Vinci 93	Appartamento viale Leonardo da Vinci, Portici - € 355.000 - più di 5 locali - 1 bagno - 155 mq - Piano 4°	€ 355.000,00	€ 2.290,32
Immobiliare.it - rif. viale da Vinci 119	Appartamento viale Leonardo da Vinci, Portici - € 315.000 - 5 locali - 2 bagni - 135 mq - Piano 5°	€ 315.000,00	€ 2.333,33
Immobiliare.it - rif. EK-55314694	Appartamento via Benvenuto Cellini 32, Portici - € 350.000 - più 5 locali - 2 bagni - 170 mq - Piano 2°	€ 350.000,00	€ 2.058,82
Casa.it - Cod. ann. 31779250	Appartamento via Malta 12, Portici - € 389.000 - 6 locali - 2 bagni - 160 mq - Piano 3°	€ 389.000,00	€ 2.431,25
Casa.it - Cod. ann. 31828254	Appartamento via Diaz, Portici - € 450.000 - 4 locali - 2 bagni - 150 mq - Piano 2°	€ 450.000,00	€ 3.000,00
Casa.it - Cod. ann. 31564504	Appartamento via San Cristoforo p.co Scarano, Portici - € 280.000 - 5 locali - 2 bagni - 145 mq - Piano 2°	€ 280.000,00	€ 1.931,03

Casa.it - Cod. ann. 32243347	Appartamento via Libertà 218bis, Portici - € 395.000 – 5 locali - 2 bagni – 140 mq – Piano rialzato	€ 395.000,00	€ 2.821,43
Casa.it - Cod. ann. 31328254	Appartamento via Diaz, Portici - € 410.000 – 4 locali - 2 bagni – 146 mq – Piano rialzato	€ 410.000,00	€ 2.808,22
Valore medio richiesto espresso in €/mq.			€ 2.458,09

Il valore medio richiesto espresso in €/mq., decurtato del 5% (media tra il 0%-10%), determina un valore medio di vendita €/mq.2.335,18, che moltiplicato per 154,08 mq. dell'appartamento in oggetto, determina un valore commerciale di:
 €/vano €2.335,18 x 154,08 mq. = **€ 359.804,53**

• **Valore normale**

Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sui prezzi medi di vendita della fascia *Centrale*, zona omogenea *Centro*, via Diaz, via Libertà e via L. Da Vinci (codice B4) si riscontrano i seguenti valori, riferiti ad uno stato conservativo NORMALE, per una superficie LORDA:

Val. OMI min. di €/mq. 1650,00 – Val. OMI max. di 2.550,00²²

Calcolo del K

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 (Taglio superficie) = oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3
 K2 (Livello di piano) = piano intermedio 0,5

$$K = (1 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,625$$

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$$\text{Val. normale unitario} = 1650,00 + (2.550,00 - 1650,00) \times 0,625 = \text{€/mq. } 2.212,50$$

Valore normale = Valore normale unitario (€/mq.) x superficie (mq.)

$$\text{Valore normale} = \text{€/mq. } 2.212,50 \times 154,08 \text{ mq.} = \text{€ } 340.902,00$$

• **Valore mercato della Borsa Immobiliare**

Per il calcolo del valore della Borsa Immobiliare si fa riferimento al Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Napoli aggiornato al 1° semestre 2016; nell'Ambito territoriale Vesuviano costiero (A7) nel comune di Portici, zona centro "Libertà - L.Da

²² All.6 – valori OMI

Vinci - Roma - Brunellechi - Giotto – Cellini – Divina Provvidenza – Giordano (bassa)"
il Valore Medio Unitario delle abitazioni è di €/mq. 2.400²³

Tale valore deve essere ulteriormente ponderato in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, quali:

1. per il suo stato di conservazione, appartamento ristrutturato da circa 6 anni con un grado di finitura medio alto, si attribuisce, come fattore positivo, un incremento di valore medio del 5% (parametro di riferimento 1,05);
2. per la sua infelice esposizione, appartamento con tutte le camere sono prospicienti su un solo lato, si attribuisce, come fattore negativo, un decremento di valore medio del 5% (parametro di riferimento 0,95);
3. per la sua distribuzione, appartamento dotato di un solo servizio igienico, si attribuisce, come fattore negativo, un decremento di valore medio del 10% (parametro di riferimento 0,90);

Dalla media dei tre parametri si determina: $(1,05 + 0,95 + 0,90) / 3 = 0,9667$

Il valore medio di vendita, ponderato con la media dei parametri intrinseci ed estrinseci, un valore di (€/mq.2.400,00 x 0,9667) €2.320,08, che moltiplicato per 154,08 mq. dell'appartamento in oggetto, determina un valore commerciale di:
€/vano €2.320,08 x 154,08 mq. = **€ 357.477,93**

• **Valore per capitalizzazione dei redditi**

Il valore per capitalizzazione dei redditi è dato dal rapporto tra reddito lordo e saggio di capitalizzazione immobiliare: $V_m = RL/r$

Per determinare il Reddito lordo si fa riferimento al mercato delle locazioni, riscontrabile per:

1. l'Agenzia del Territorio della fascia *Centrale*, zona omogenea *Centro*, via *Diaz*, via *Libertà* e via *L. Da Vinci* (codice *B4*), valori di locazione mensile oscillante tra €/mq. 4,1 – 6,4²⁴ (valore locativo medio €/mq. 5,25) riferito ad una superficie netta ragguagliata (mq. 136,80).

$$RL = \text{€/mq } 5,25 \times 136,80 \text{ mq.} = \text{€ } 725,97 \text{ mensili}$$

²³ All.7 – valori Borsa Immobiliare

²⁴ All.6 – valori OMI

2. valori di locazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli nell'Ambito territoriale Vesuviano costiero (A7) nel comune di Portici, zona centro "Libertà - L. Da Vinci - Roma - Brunellechi - Giotto - Cellini - Divina Provvidenza - Giordano (bassa)" il Valore Locativo Unitario delle abitazioni è di €/mq. 7,00²⁵ riferito ad una superficie netta ragguagliata (mq. 136,80)

$$RL = \text{€/mq } 7,00 \times 136,80 \text{ mq.} = \text{€. } 957,60 \text{ mensili}$$

Dalla media dei due valori si determina un Reddito Lordo di:

$$RL = (725,97 + 957,60) / 2 = \text{€. } 841,78 \text{ mensili}$$

Posticipando a fine anno il canone corrisposto, che è generalmente calcolato in mensilità anticipate, al tasso di interesse legale, per l'anno 2017, del 0,1%

$$\text{€. } 841,78 \times (12 + 6,5 \times 0,001) = \text{€. } 10.106,83$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione medio del 3% lordo, il valore dell'immobile derivato dalla stima analitica per capitalizzazione dei redditi sarà:

$$Vm = RL/r = \text{€. } 10.106,83 : 3\% = \text{€. } 336.894,33$$

Calcolo del Valore di mercato

Per la determinazione del **valore di mercato** si calcola la media aritmetica del valore commerciale, del valore normale dell'Agenzia del territorio, del valore della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Napoli e del valore per capitalizzazione dei redditi:

$$(359.804,53 + 340.902,00 + 357.477,93 + 336.894,33) : 4 = \text{€. } 348.769,70$$

Ai fini della vendita dell'immobile in oggetto, bisogna considerare i costi per la sanatoria delle due difformità riscontrate, ossia:

- CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, con costi così dettagliati:
 1. Oblazione €. 1.000
 2. Diritti di segreteria €. 150
 3. Oneri professionali €. 1.900 IVA e cassa compresi
- Variazione catastale DOCFA all'agenzia del Territorio per un costo di:
 1. Imposta catastale €. 50
 2. Oneri professionali €. 600 IVA e cassa compresi

²⁵ All.7 – valori Borsa Immobiliare

Si determina quindi un valore finale della compravendita di
 $€.348.769,70 - €.3.700,00 = €.345.069,70$
ed in c.t. di **€. 345.000,00**

CONCLUSIONI PERITALI

Alla luce delle valutazioni effettuate in merito ai quattro valori immobiliari che, attraverso la loro media aritmetica, inglobano anche le possibili considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, il Valore di mercato attuale è di **€.345.000,00** (trecentoquarantacinquemila/00)