

## **PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 349/2009**

### **VALUTAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**

Ai fini della valutazione degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione dei corpi di fabbrica principali nei vari appartamenti che lo compongono, valutandoli per tipologia (quadratura, piano, esposizione, etc), per poi fare una valutazione globale dell'intera proprietà.

#### **Corpi A e B:**

In base a queste premesse si possono individuare essenzialmente due tipologie di appartamento già indicati precedentemente come "appartamento 1" e "appartamento 2".

(Superficie commerciale = mq 86,00)

Avendo complessivamente superfici commerciali simili, risultanti in circa 86 mq, e caratteristiche espositive coincidenti, l'unica discriminante risulta essere il piano; ci sono infatti 2 appartamenti tipo 1 e tipo 2 per ciascun piano, per un totale di sei abitazioni, per due corpi di fabbrica separati (già denominati "corpo A" e "corpo B"), in totale si valuteranno 12 unità immobiliari.

**Stima Analitica:** la stima si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura, scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo può determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in questione il canone di un immobile del genere può considerarsi intorno agli € 350 mensili ed il conseguente reddito annuo lordo risulta essere di € 4.200.

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR ecc.) in genere si aggirano tra il 20% ed il 30% del reddito

lordo. Il reddito annuo netto da prendere a base della capitalizzazione, ammonta pertanto a € 3.360,00 (si è considerato il limite del 20% )

Il metodo di definizione del saggio di capitalizzazione è il seguente: partendo da un saggio medio del 4% è possibile analizzare una serie di aggiunte e detrazioni sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche positive e negative della specifica unità immobiliare che agiscono, ciascuna con segno negativo o positivo su tale saggio medio. Le caratteristiche che più sensibilmente intervengono sulla definizione del saggio sono quelle riferite alla localizzazione urbana, del tipo posizionale, del tipo tecnologiche e produttive.

Relativamente all'immobile in esame il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'abitazione, della zona, dell'età di realizzazione, si può assumere pari al 3,5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$V_m = B_f / r$ , dove:

$V_m$  = il più probabile valore di mercato,

$B_f$  = beneficio fondiario medio annuo capitalizzabile = € 3.360,00

$r$  = saggio di capitalizzazione = 0,035

da cui  $3.360,00 / 0,035 = 96.000.000$  Euro

Quindi abbiamo ricavato un valore di mercato per alloggio tipo di € 96.000,00

(si intende alloggio ad un piano intermedio)

I restanti appartamenti, e cioè quelli al piano terra e all'ultimo piano, si valuteranno applicando un coefficiente moltiplicatore, desunto dal Listino immobiliare di Napoli e Provincia, pari al - 10% per il piano terra e del + 20% per l'ultimo piano (nel nostro caso essendo secondo ed ultimo, e dato il non eccessivo pregio della zona lo valutiamo in un + 10% ). Di conseguenza avremo:

ALLOGGI AL PIANO TERRA            € 86.400,00 cadauno    (sono n° 4)

ALLOGGI AL PRIMO PIANO            € 96.000,00 cadauno    (sono n° 4)

ALLOGGI AL SECONDO PIANO € 105.600,00 cadauno    (sono n° 4)

Di seguito:

### **Corpo C - Appartamento interno 1:**

(Superficie commerciale = mq 93,00)

I valori locativi unitari desunti dalle tabelle del Borsino Immobiliare di Napoli riportano €/mq 4,00, di conseguenza il canone di un immobile del genere può considerarsi intorno agli € 370 mensili ed il conseguente reddito annuo lordo risulta essere di € 4.440.

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR ecc.) in genere si aggirano tra il 20% ed il 30% del reddito lordo. Il reddito annuo netto da prendere a base della capitalizzazione, ammonta pertanto a € 3.552,00 (si è considerato il limite del 20% )

Relativamente all'immobile in esame il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'abitazione, della zona, dell'età di realizzazione, si può assumere pari al 3,5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$V_m = B_f / r$ , dove:

$V_m$  = il più probabile valore di mercato,

$B_f$  = beneficio fondiario medio annuo capitalizzabile = € 3.552,00

$r$  = saggio di capitalizzazione = 0,035

da cui  $3.552,00 / 0,035 = 101.485$  Euro

applicando un coefficiente moltiplicatore pari al – 10% per il piano terra, si ha un valore di

$101.485 - 10.148,50 = 91.336,50$  Euro

Applicando nuovamente una riduzione percentuale del 10% dovuta alle estreme condizioni di degrado dell'immobile si avrà un valore pari a

$91.336,50 - 9.133,65 = 82.202,85$  Euro, approssimati ad € 82.200,00

### **Corpo C - Appartamento interno 2:**

(Superficie commerciale = mq 110,00)

Procedendo con i parametri suddetti avremo un valore di € 97.750,00

### **Corpo D - Locale deposito:**

(Superficie commerciale = mq 40,00)

I valori locativi unitari per locali deposito / box desunti dalle tabelle del Borsino Immobiliare di Napoli riportano €/mq 3,00, di conseguenza il canone di un immobile del genere può considerarsi intorno agli € 120,00 mensili ed il conseguente reddito annuo lordo risulta essere di € 1440,00.

Il reddito annuo netto da prendere a base della capitalizzazione, ammonta pertanto a € 1.152,00. (si è considerato il limite del 20% )

da cui  $1.152,00 / 0,035 = 32.914,00$  Euro

Applicando una riduzione percentuale del 15% dovuta alle estreme condizioni di degrado dell'immobile si avrà un valore pari ad € 27.200,00.

Concludendo, si può riferire che il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, complesso residenziale composto di due palazzine simmetriche di tre piani con corte e due corpi ad un piano, confinante con la Via Licola Mare, con Traversa Tagliafuoco, con arenile demaniale e con ex stabilimento balneare, siti in Giugliano in Campania (Napoli), località Licola, alla via Licola Mare è pari a:

### **Corpi A e B:**

|                               |              |         |
|-------------------------------|--------------|---------|
| APPARTAMENTI AL PIANO TERRA   | € 86.400,00  | cadauno |
| APPARTAMENTI AL PRIMO PIANO   | € 96.000,00  | cadauno |
| APPARTAMENTI AL SECONDO PIANO | € 105.600,00 | cadauno |

### **Corpo C:**

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| APPARTAMENTO interno 1 | € 82.200,00 |
| APPARTAMENTO interno 2 | € 97.750,00 |

## **Corpo D:**

LOCALE DEPOSITO

€ 27.200,00.

## **SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

Complesso residenziale sito in Giugliano in Campania (NA), alla via Licola Mare, confinante con Via Licola Mare, Traversa Tagliafuoco, arenile demaniale ed ex stabilimento balneare, composto da:

- Due fabbricati simmetrici (di seguito denominati "Scala A" e "Scala B"), ciascuno composto da piano terra e due piani fuori terra, con due appartamenti per piano, per un totale di 6 appartamenti a palazzina;
- un corpo ad un piano denominato "Corpo C" suddiviso in due appartamenti al piano terra;
- locale deposito a piano terra denominato "Corpo D".

*(cfr. pianta del complesso in allegato)*

### **LOTTO N. 1:**

"Scala A" - appartamento sito al piano terra, interno 1, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 4, confinante con sub 5, arenile demaniale, spazio condominiale, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 86.400,00**

### **LOTTO N. 2:**

"Scala A" - appartamento sito al piano terra, interno 2, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 5, confinante con sub 4, spazio condominiale, traversa Tagliafuoco, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 1 bagno, ripostiglio, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 86.400,00**

### **LOTTO N. 3:**

"Scala A" - appartamento sito al piano primo, interno 3, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 6, confinante con sub 7 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 96.000,00**

**LOTTO N. 4:**

"Scala A" - appartamento sito al piano primo, interno 4, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 7, confinante con sub 6 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 96.000,00**

**LOTTO N. 5:**

"Scala A" - appartamento sito al piano secondo, interno 5, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 8, confinante con sub 9 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, panoramico, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 105.600,00**

**LOTTO N. 6:**

"Scala A" - appartamento sito al piano secondo, interno 6, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 9, confinante con sub 8 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, panoramico, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 105.600,00**

**LOTTO N. 7:**

"Scala B" - appartamento sito al piano terra, interno 1, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 11, confinante con sub 12, spazio condominiale, arenile demaniale, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 86.400,00**

**LOTTO N. 8:**

"Scala B" - appartamento sito al piano terra, interno 2, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 12, confinante con sub 11, arenile demaniale, ex stabilimento balneare, spazio condominiale, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 1 bagno, ripostiglio, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 86.400,00**

**LOTTO N. 9:**

"Scala B" - appartamento sito al piano primo, interno 3, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 13, confinante con sub 14 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 96.000,00**

**LOTTO N.10:** "Scala B" - appartamento sito al piano primo, interno 4, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 14, confinante con sub 13 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 96.000,00**

**LOTTO N. 11:**

"Scala B" - appartamento sito al piano secondo, interno 5, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 15, confinante con sub 16 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, panoramico, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 105.600,00**

**LOTTO N. 12:**

"Scala B" - appartamento sito al piano secondo, interno 6, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 16, confinante con sub 15 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, panoramico, per complessivi mq 86,00.

**Prezzo base € 105.600,00.**

**LOTTO N. 13:**

"Corpo C" - appartamento sito al piano terra, int. 1, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 17, confinante con sub 18 e spazio condominiale, composto da 3 camere, cucina, 2 bagni, balconata, per complessivi mq. 93,00.

**Prezzo base € 82.200,00**

**LOTTO N. 14:**

"Corpo C" - appartamento sito al piano terra, int. 2, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 18, confinante con sub 17 e spazio condominiale, composto da 3 camere, cucina, 2 bagni, disimpegno, balconata, per complessivi mq.110,00

**Prezzo base € 97.750,00**

**LOTTO N. 15:**

"Corpo D" – locale deposito riportato Fg. 83, part. 63, sub 3, confinante con corpo di fabbrica denominato "Scala B" e spazio condominiale, con doppio ingresso su via Licola Mare e su cortile interno, per complessivi mq 40,00.

**Prezzo base € 27.200,00**

**NOTE:**

Per quanto concerne i sub 1, 2, 10 riportati al NCT di detto Comune, al foglio 83, particella 63:

sub. 1, cat. CO,

sub. 2, cat. CO

sub.10, cat. CO,

spazi esterni di modesta consistenza, sono stati valutati contestualmente ai fabbricati come zone pertinenziali non edificate, e come tali in comune ed indivise dei singoli appartamenti.



Napoli, 14.05.2013

In fede

A circular blue professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI'. The text inside the stamp reads 'ARCHITETTO ANTONELLA DE STEFANO'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Antonella De Stefano'.