

GIANGREGORIO ARCHITETTI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA : Via Luigi Vanvitelli n° 85 - 82 100 Benevento – Tel 0824.310337 Fax 0824.351782

P.Iva 01361620626 E-mail : architetti@giangregorio.it

Arch. Gennaro Giangregorio

Arch. Giovanni Giangregorio

COMUNE DI ACERRA (Provincia di Napoli)

***OGGETTO: Stima di un immobile sito alla via PIO LA TORRE N° 8
nel Comune di Acerra (NA).***

***Committente: Commissione liquidatore Soc. Coop. --- Omissis ---
Dott.ssa Pannella Concetta. Decreto MISE del 26.07.2013.***

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

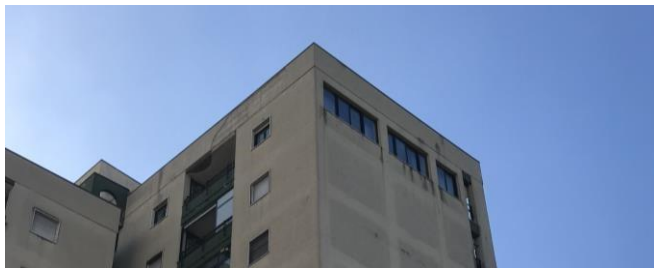
La dott.ssa Pannella Concetta nella sua qualità di Commissario liquidatore della Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa "--- Omissis ---", con sede in Acerra (NA) nominata con decreto del MISE del 26.07.2013 pubblicato sulla G.U. n°197 del 23.08.2013, ha affidato l'incarico al sottoscritto dott. arch. Giovanni Giangregorio iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento al n°763 con studio in Benevento alla via Vanvitelli n°85, di procedere alla stima di un alloggio di proprietà della predetta società e di seguito meglio individuato.

DESCRIZIONE ALLOGGIO

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima è ubicato all'interno di un vasto complesso edilizio realizzato a partire negli anni 70 attraverso i programmi costruttivi sovvenzionati per edilizia economica e popolare .

L'immobile, in particolare, è sito alla via Pio

La Torre n°8 di Acerra (NA) all'ottavo piano dell'edificio a torre contrassegnato come scala M.



Il complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato l'alloggio è costituito da edifici del tipo in linea a 2-3 piani e a torre ed è compreso in un quadrilatero costituito dalle strade Via Pio La Torre, via Niccolò Paganini e via Giovanni Paisiello (vedi grafici) tale spazio urbano è denominato piazzale Guido Rossi.

La torre ove è compreso l'alloggio in epigrafe, del tipo con pianta a croce greca, prospetta interamente nel piazzale Guido Rossa e comprende n° 40 alloggi in totale.

al catasto urbano al foglio 35 particella 163 sub 40 (categoria A2 – classe 4), la sua consistenza catastale è pari a n° 5,5 vani corrispondente a 121 mq totali e 116 mq escluso le aree scoperte. (vedi planimetria e visura catastale)

L'immobile si presenta con alcune variazioni rispetto alla planimetria catastale ed alla originaria distribuzione, poiché ospitava la sede della società cooperativa e pertanto è stato adattato alle specifiche esigenze e per il diverso uso.

In particolare, è diviso in due appartamenti con due ingressi distinti.

Un primo alloggio con ingresso separato ospitava un ufficio direzionale con annesso servizio igienico.

Il secondo alloggio con accesso destinato al pubblico ed ai dipendenti ospitava uno spazio destinato a sportello e negli ambienti interni gli uffici amministrativi. All'interno, infatti, oltre al servizio igienico trovano posto un vano con postazioni di lavoro ad ufficio ed un ampio ambiente destinato a sala riunione.

Tale ambiente occupa l'equivalente di due vani rispetto alla tipologia destinata ad alloggio ed è stato dotato di ampie finestrate aggiuntive sulla parete esposta a nord-est vivibili e leggibili anche dall'esterno dell'edificio poiché l'intera quinta dello stabile non è dotata di aperture all'infuori delle dette finestrate all'ultimo livello (vedi foto e planimetria).

è dotato di due terrazze coperte sui due lati di affaccio, associato all'appartamento risulta iscritto anche un piccolo vano cantina al piano terra così come per tutti gli altri alloggi facenti parte l'edificio.

Pertanto il bene risulta oggi organizzato e distribuito diversamente dalla tipologia standard ma, corrisponde come estensione e la sua consistenza catastale è pari a 5 vani utili (uno corrispondente nelle altre unità a cucina), doppi servizi igienici, ingresso, disimpegno, logge coperte sui due fronti e cantina di servizio ubicata al piano terra.

La sua superficie utile calpestabile è pari a mq 96,19 circa oltre 19,27 destinati a terrazzi coperti. La cantina ubicata al piano terra dell'edificio è pari ad una superficie di mq 6,84 circa.

Alla data attuale l'alloggio risulta libero da persone e cose ma, il suo stato d'uso come evidente nel rilievo fotografico, necessita di opere di ristrutturazione e sarà necessario eseguire non solo opere di riparazioni e ripristino delle rifiniture ma si renderà necessario revisionare e ripristinare gli impianti e realizzare quelli mancanti per il locale cucina.

Occorre pertanto prevedere il rifacimento delle rifiniture interne, la realizzazione di tramezzature divisorie, la demolizione di quelle non necessarie, il ripristino di quelli esistenti e la realizzazione di quelli assenti per quanto attiene agli impianti tecnologici, la sostituzione dei rivestimenti e dei pezzi igienici, la messa in opera degli infissi interni, la tinteggiatura completa dell'appartamento. Tutto ciò sarà necessario certamente per riportare l'immobile nelle condizioni abitative.

CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Per quanto attiene alla conformità al progetto edilizio di riferimento è stato possibile verificare che l'immobile, ove è ricompreso l'alloggio in epigrafe, è stato realizzato negli anni successivi al 1976 per effetto delle licenze e concessioni edilizie e successive varianti fino al titolo ultimo rintracciato corrispondente al n°24119/92.

(Concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Acerra n°29 settembre 1976 n°4626, del 24 luglio 1978 n°24 rinnovata il 21 aprile 1981 e rinnovata il 21 ottobre 1983, del 24 luglio 1978 n°23 rinnovata il 21 aprile 1981 e il 13 dicembre 1983, in data 17 giugno 1985 n°119, in data 4 giugno 1987 n°346, in data 1 luglio 1989 n°149, in data 22 aprile 1991 n°551, in data 10 aprile 1992 n°24119).

In particolare, essendo ricompreso all'interno di un più vasto programma costruttivo realizzato secondo schemi tipici dell'edilizia economica e popolare ed essendo inserito all'interno di un edificio a torre si può facilmente verificare il rispetto ai progetti originari che risulta facilmente rilevabile, infatti, non sono state apportate modifiche significative poiché il tipo di costruzione e la tipologia edilizia che seguiva schemi noti è leggibile ancora ad oggi (torre con 4 bracci) non presenta alterazioni.

Lo stesso appartamento, però presenta evidenti modifiche distributive che si è provveduto a verificare con rilievo in sito e leggibili nel confronto tra grafici di rilievo e l'originale planimetria di accatastamento.

riguardano aumenti di superfici e di volumi ma, solo opere interne e modifiche in facciata delle aperture, pertanto risultano sanabili.

In caso di alienazione sarà possibile procedere alla vendita del bene come abitazione ripristinando in sostanza l'originale destinazione ed in tal caso a parere del sottoscritto non si rende necessario "sanare" l'uso improprio con cui per il passato è stato condotto l'immobile restando da sanare per quanto attiene alla conformità edilizia solo le modifiche delle aperture. Sarà, altresì, certamente necessario aggiornare la planimetria catastale all'attuale stato di fatto a meno che non si voglia procedere ad un ripristino ed alla redazione del certificato energetico necessario alla vendita (APE).

VERIFICA ISCRIZIONE IPOTECARIA

Si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria presso la conservatoria di competenza tramite portale informatico.

Da tale visure è stato possibile estrarre elenco delle formalità a favore e contro iscritte per il bene in oggetto.

Tali ispezioni, date la particolarità dell'immobile oggetto di una procedura edilizia complessa, ha restituito un numero consistente di iscrizioni che dovranno essere verificate prima dell'eventuale rogito notarile.

CRITERIO DI STIMA

Al fine di poter valutare ed esprimere un corretto giudizio di stima si è provveduto, a seguito di sopralluogo nell'alloggio in epigrafe ad effettuare una analisi del mercato immobiliare della zona per desumere i valori di riferimento. Nel caso di specie l'immobile è inserito in un contesto ampiamente documentato per attività pregresse contemporanee (atti storicizzati o recentemente stipulati) e per una ampia documentazione delle condizioni soggettive dell'alloggio e quindi con piena conoscenza delle influenze ascendenti o discendenti (grado di uso - ubicazione - esposizione - etc) che agiscono ed influenzano la determinazione del valore di mercato. Inoltre, esistono riferimenti parametri e pertanto si è reso opportuno utilizzare il criterio di stima sintetica diretta e comparativa del valore di mercato. Infatti tra i vari metodi di stima, oggi più comunemente utilizzati per la determinazione del valore di mercato di un bene quello "sintetico comparativo" risulta essere il più aderente perché rappresenta il punto di incontro tra domanda e offerta.

VALUTAZIONE DEI DATI DI MERCATO E DEI COEFFICIENTI

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Acerra e per la microzona catastale n°2 evidenzia un valore tra 600,00 e 800,00 €/mq per abitazione di tipo economico il che da un valore medio di $[(600,00 + 800,00):2]$ pari a 700,00 € al mq. Tale dato è stato poi verificato e comparato con quelli reperibile nelle

consultando le quotazioni pubbliche commerciali. Inoltre, come detto, tali dati sono stati confermati da quelli rintracciabili in atti pubblici.

Al valore di mercato deve però applicarsi una riduzione per l'esecuzione dei lavori di ripristino necessaria a riportare l'alloggio in condizioni di abitabilità.

Nel caso in oggetto tale valore risulta più alto della media poiché come descritto occorre apportare modifiche più importanti. Tale costo che può essere stimato anch'esso al mq e pari a circa 240,00 €/mq (per l'esecuzione dei lavori descritti) e tale importo va detratto dal prezzo di mercato.

Vanno inoltre calcolati, come ulteriore decurtazione, i costi necessari alle eventuali sanatorie dei vani finestra, per tale tipologia di abuso si dovrà provvedere a presentare SCIA ed il costo degli oneri tecnici, delle eventuali sanzioni e dei diritti possono essere stimati a corpo e complessivamente pari ad Euro 3.000,00.

Pertanto, alla luce di quanto esposto così come documentato in allegato può considerarsi un valore complessivo per l'alloggio in oggetto al mq pari a 460,00 €/mq.

Il valore indicato trova inoltre coincidenza con i costi di atti di cessione recentemente stipulati dalla cooperativa per alloggi simili e nelle medesime condizioni.

STIMA

Da quanto fin qui esposto ne discende che il valore complessivo per l'alloggio è così determinabile su base della superficie utile SNR:

- S.U. = mq 96,19 mq;
- SNR = [(mq 19,27 x 0,35) + (6,84 x 0,35)] = (6,74 + 2,39) = 9,13 mq;
Terrazzi Cantina

Superficie totale = 96,19 mq + 9,13 mq = 105.32 mq x 460,00 €/mq = 48.447,20 €

(quarantottomilaquattrocentoquarantasetta/20).

Tale valore è prossimo al valore che si ottiene calcolando la consistenza catastale, stimato in altra precedentemente pari a € 49.000,00.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto corrispondente al prezzo di base pre-vendita a pubblico del bene è pertanto indicabile 48.000,00 €

A tale valore vanno sottratti gli oneri per la regolarizzazione (€ 3.000,00) e pertanto il valore finale è pari a € **45.000,00**.

Tanto in piena coscienza e in assegno al mandato conferitomi.

.....il

IL TECNICO

Arch. Giovanni Giangregorio

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Planimetrie generali
- 3) Mappa catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Visure catastali storiche e ispezioni ipotecarie
- 7) Planimetria rilievo allo stato attuale
- 8) Documentazione mercato immobiliare