

COMUNE DI NAPOLI



BOX SITO IN VIA G. PAISIELLO - NAPOLI FG.13 / P.LLA 1101

IL TECNICO:
ING. GIUSEPPE COLINI



DATA

REVISIONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Emesso il:
14/03/2022

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Convenzione per la cessione del diritto di superficie, Prot. n° 80450 del 22 Gennaio 2018

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Colini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 20668 con studio in Mentana, Via Sandro Botticelli 7 (RM), premesso che a seguito dell'ordinanza del Sindaco commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5 Marzo 2007, si da seguito alla Convenzione per la cessione del diritto di superficie ai sensi dell'art.955 del C.C. , dell'area comunale di Via G. Paisiello per la realizzazione del parcheggio pertinenziale interrato, realizzato con Permesso di Costruire prot. n° 6 del 01 Marzo 2010, di cui richiedente la --- Omissis ---, e nello specifico:

N° 97 Box, censiti al N.C.E.U. al foglio 13, particella 1101.

Premesso che dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

R E L A Z I O N E

che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha verificato lo stato dei luoghi inerente i locali box siti in Napoli, Via Giovanni Paisiello snc (ingresso ai piani interrati dell'autorimessa) piani da S1 ad S3.

Si precisa inoltre che a detti box, oltre all'accesso carrabile esterno, si può accedere tramite le scale condominiali giungendo ai piani garage e passando tramite i locali filtro fumo (antincendio) che immettono allo spazio di manovra comune dell'autorimessa.

Sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

DATI CATASTALI

I box oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizi Catastali.

BOX al Foglio 13, part. 1101, subb. da 1 a 97

CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insistono i BOX è ubicata nel quartiere Vomero, raggiungibile da Via Gioacchino Rossini e da Via Don Luigi Sturzo, in un contesto di insediamento urbano prettamente residenziale e commerciale, nonché poco distante dalla fermata della Metropolitana “ Quattro Giornate “.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (BOX)

I Box in questione sono composti (ognuno) da un unico locale adibito esclusivamente alla rimessa delle autovetture e/o motocicli, a cui si accede come precedentemente descritto tramite lo spazio di manovra comune (corsello), raggiungibile per la via carrabile dalle rampe di accesso dall'esterno, da Via Giovanni Paisiello.

La superficie utile dei Box è pari a mq 25,00 cadauno (media tra i n°97 box oggetto della presente relazione).

Le caratteristiche costruttive sono: intonaci grezzi e pavimentazione (gettata in cemento).

Nello specifico, si evidenzia il BOX identificato con l'interno n° 28, censito al N.C.E.U. al foglio 13. P.IIa 1101, sub. 28, oggetto della presente valutazione di stima, la cui superficie utile è pari a mq 20,40.

PROCEDIMENTI DI STIMA

Dopo la descrizione delle unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle stesse, a seguito di verifiche sul luogo e acquisendo elementi valutativi, che appresso si riportano per la procedura di stima.

Si è utilizzato il **Metodo Comparativo** che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene da stimare ed in particolare, a indagini di mercato sul posto, verifiche presso agenzie immobiliari del luogo, e consultazioni del borsino immobiliare nonché borsino Agencia delle Entrate “OMI”.

CONSIDERAZIONI GENERALI

In base a quanto sopra descritto, in merito a recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona (B/10 - Centrale/P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO

GIORNATE), si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad **uso box** che si attesta in € 3.600,00 al mq, valutazione massima rispetto a quanto riportato dall'OMI in funzione delle dimensioni del locale stesso e della sua posizione posta al primo piano interrato. Il valore preso in esame scaturisce dalle compravendite dell'ultimo semestre.

Per quanto sopra, si riporta il massimo valore di tale unità espressa nella seguente tabella, valore dato in qualità di immobile in piena proprietà.

TABELLA DI CALCOLO – PIENO VALORE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE	PREZZO MQ	CALCOLO	VALORE IMMOBILE
SINGOLO BOX – int. 28	Mq 20,40	3.600,00 €/mq	Mq 20,40 x € 3600,00	€ 73.440,00

Consideriamo ora, come ben descritto nell'introduzione, che la Società realizzatrice dei locali box ha stipulato con il Comune di Napoli una convenzione per la cessione del diritto di superficie. Alla presente valutazione viene, quindi, decurtato un valore pari allo 0,22 del valore del bene venduto.

Tutto ciò comporta che il valore di mercato come sopra descritto è riportato nella seguente tabella:

TABELLA DI CALCOLO – VALORE DECURTATO PER INCIDENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PERTINENZIALITÀ GRAVANTI SU TALE BOX

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE	PREZZO MQ	CALCOLO	VALORE IMMOBILE
SINGOLO BOX	Mq 20,40	3.600,00 €/mq	Mq 20,40 x € 3.600,00 x 0,22	€ 57283,20

CONCLUSIONI

Dal valore così definito del valore complessivo del box di € 73.440,00 vengono decurtati € 16.156,80 pari al valore del diritto di superficie e vincolo di pertinenzialità. Per quanto concerne la simulazione sopra descritta, il più probabile valore di mercato del contratto, oggetto della presente perizia di stima si può quantificare in **€ 57283,80 (cinquantasettemiladuecentottantatre/80)**.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico affidatogli.

Roma, li 24/02/2022



Il Tecnico