

Perizia di stima del valore di mercato al 31/12/2019 di un terreno edificabile zona D1 per impianti produttivi in Casagiove, via Giuseppe Campanile, di proprietà della

Lo scrivente ing. Gaetano Gargiulo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n. 11226 e dotato di certificazione di "Esperto valutatore immobiliare - livello avanzato" in conformità alla Norma UNI 11558:2014 rilasciata con n. 01465 in data 22/5/2020 dall'EN.I.C. (Ente Italiano di Certificazione S.r.l.) accreditato ISO IEC 17024, in qualità di direttore tecnico della S.I.C.E. Ing. Gargiulo Srl, con sede operativa in Napoli alla Via F. Petrarca n. 205, ha ricevuto in data 16/6/2020 incarico dalla _____ di stimare il valore di mercato al 31/12/2019 dell'immobile in epigrafe.

Per lo svolgimento dell'incarico ho compiuto un sopralluogo in data 19/6/2020 e consultato la documentazione elencata nella presente perizia, nonché acquisito i dati di mercato di immobili comparabili in base alle quali espongo quanto segue.

1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA, SERVITU'

L'immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Casagiove al foglio 6:

- p.lla 898, qualità seminativo arborato, classe 1[^], ha 1 are 33 e c.are 99, R.D. Euro 283,72, R.A. Euro 103,80;
- p.lla 895, qualità seminativo, classe 1[^], are 46 c.are 55, R.D. Euro 97,37, R.A. Euro 27,65;

Esso è di piena ed esclusiva proprietà della società _____

la cui è pervenuto:

- (p.lla 895) per atto di compravendita a rogito notaio Nastro Michele in Ercolano in data 31/03/2010 rep. 7841 racc. 4116;
- (p.lla 898) per atto di compravendita a rogito notaio Michele Nastro di Napoli in data 7/4/2004 rep. 4652 racc. 2135

Non sono presenti vincoli di servitù passive apparenti e/o riportati nei titoli di provenienza.

2) UBICAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il terreno è ubicato nel Comune di Casagiove (CE), località Regalone, alla via Giuseppe Campanile, da cui ha accesso attraverso il fronte di ml 100 oltre ad avere accesso dalla via Regalone attraverso una strada privata.

Esso è sul margine periferico sud-ovest del centro abitato di Casagiove in una zona dotata di servizi e attrezzature posta a ridosso della via Nazionale Appia, principale asse viario del comprensorio, caratterizzato da un intensivo e eterogeneo tessuto edilizio prevalentemente a destinazione commerciale.

Il terreno è a 800 m. dal casello di Caserta Nord della A2 Napoli - Roma ed è disposto su una strada di intenso flusso viario che connette il predetto casello con la zona industriale dell'Agglomerato ASI di Ponteselice che dista 1 km..

3) DESCRIZIONE, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE E STATO CONSERVATIVO

Il terreno ha un andamento pianeggiante ed è privo di costruzioni ed opere di sistemazione.

Esso ha una superficie di mq. 18.054 con un fronte strada sul lato nord sulla via Giuseppe Campanile ed ha una forma abbastanza regolare assimilabile ad un rettangolo di lati ml. 180 x 90 con una propaggine pressochè rettangolare di lati 65 x 30 mt. sul lato fino al confine con la linea ferroviaria.

Esso è delimitato a nord e ad est dal tracciato stradale in rilevato del cavalcaferrovia di collegamento tra la via Appia antica e via Regalone, a sud dalla linea ferroviaria Roma - Napoli (via Formia) ed ad ovest confina, invece, con un'area privata.

Il terreno è, quindi, ben utilizzabile per la realizzazione di capannoni e fabbricati per attività produttive a cui è destinato.

4) DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

Nella Variante generale del PRG di Casagiove entrata in vigore a seguito pubblicazione sul BURC n. 13 del 21 Febbraio 2011, il terreno ricade in maggior parte per circa mq. 16.000 in zona omogenea D1 Impianti produttivi e in minor parte per circa mq. 2.000 in zona F5 (rispetto dei nastri stradali e ferroviari), le aree di vincolo sono limitate dalla fascia di rispetto stradale di mt. 10 rispetto alla cavalcaferrovia di via Regalone, dalla distanza dall'elettrodotto di mt. 12 e dalla fascia di rispetto ferroviaria di mt. 30.

In particolare la zona D1 (art. 36 NTA) consente la destinazione ad impianti produttivi o ad essi assimilabili, quali esercizi di vendita all'ingrosso, attrezzature mercantili, depositi, magazzini, capannoni, etc.; con esclusione di tutte le attività che dovessero per qualsiasi ragione inquinare l'ambiente.

In essa la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie del territorio di cui sopra.

Nella zona D1 l'indice di copertura deve essere contenuto entro il rapporto di 1:5 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

Allo stato attuale non sono presenti costruzioni sul terreno e, secondo le informazioni della proprietà non sono stati richiesti titoli edilizi.

5) STATO LOCATIVO

L'immobile, secondo le informazioni fornite dalla proprietà è libero.

6) VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL 31/12/2019



Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Il valore di mercato attuale è stato stimato col metodo del confronto di mercato (MCA) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e/o di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato o in mancanza in nel segmento più prossimo.

Per l'immobile in esame, dopo opportune indagini e considerando l'esiguità delle transazioni e dello stock per il segmento dei terreni con destinazione produttiva, sono stati reperiti i dati reali di mercato derivanti dalle seguenti offerte di vendita:

- 1) comparabile n. 1 - offerta attuale di vendita terreno edificabile industriale di mq. 6.500 in zona PIP di via Regalone a 500 m. dal subject. Prezzo richiesto € 800.000 corrispondenti a €/mq. 106,58.
- 2) comparabile n. 2 - offerta attuale di vendita terreno edificabile industriale-artigianale in zona D1 del Comune di Macerata Campania, via G. Garibaldi, di mq. 14.125 a 2500 m. dal subject. Prezzo richiesto € 1.000.000 corrispondenti a €/mq. 61,31. Nella assunzione del saggio di incremento di zona si è tenuto conto che le quotazioni OMI della zona del comparabile sono inferiori alle corrispondenti quotazioni della zona del subject.
- 3) comparabile n. 3 - offerta attuale di vendita terreno edificabile ad uso commerciale, terziario, turistico del Comune di San Prisco, viale Europa, di mq. 32.000 a 5.700 m. dal subject. Prezzo richiesto € 2.300.000 corrispondenti a €/mq. 62,24. Nella assunzione del saggio di incremento di zona si è tenuto conto che le quotazioni OMI della zona del comparabile sono inferiori alle corrispondenti quotazioni della zona del subject, mentre è stato considerato un saggio di incremento di qualità per la destinazione commerciale, terziaria e turistica del comparabile rispetto alla destinazione industriale.

Si precisa che il prezzo richiesto nelle offerte è stato ridotto di una percentuale del 11,0% assunta considerando che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali rilevato nel IV trimestre 2019 nelle aree non urbane del Sud e Isole, da Bankitalia nel report pubblicato a febbraio 2020 era del 13,4% ed assunta tenendo conto che le offerte sono attuali e che nel periodo intercorso dal dicembre 2019 si ipotizza una flessione a causa degli effetti della crisi economica derivante dall'epidemia Covid19.

Elaborando i dati col metodo MCA sul foglio di calcolo allegato si perviene a:

Valore di mercato alla data del 31/12/2019 in cifra tonda € 1.420.000 (euro un milione quattrocento ventimila).

Si può osservare che rapportando il valore di mercato con la superficie del terreno (€ 1.420.000 / mq. 18.054) si ottiene un valore unitario di circa €/mq. 78 e che tale valore è compatibile, considerando la posizione urbana del subject, con quello dei suoli industriali assegnati dall'ASI nelle zone limitrofe come comprovato dal prezzo unitario di €/mq. 70 riportato bando di assegnazione emesso a seguito deliberazioni n. 32 del 9/6/2020 del Consorzio ASI di Napoli per l'agglomerato di Caivano.

7) ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- 1) visura storica Catasto Terreni, estratto di mappa
- 2) stralcio Variante generale PRG Casagiove con NTA art. 36
- 3 n. 3 offerte di vendita dei comparabili nn. 1-2-3 metodo MCA con quotazioni OMI 2° semestre 2019 di raffronto fra le zone dei comparabili e la zona del subject, bando assegnazione suoli industriali ASI Napoli.

8) ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, non si ravvisa alcun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la ns. natura di consulente indipendente ed in particolare di non si dichiara di non avere rapporti di coniugio, di unione civile, parentela o affinità entro il secondo grado, convivenza di fatto e relazioni di natura professionale e patrimoniale con i soggetti destinatari della valutazione dell'immobile.

La presente relazione di stima è stata redatta sulla base della documentazione trasmessaci dal committente, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

La valutazione è stata richiesta allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene in analisi alla data del 31/12/2019 nelle condizioni assunte nella descrizione.

La relazione ed ogni altro elaborato e risultanza ad essa collegata è riservata esclusivamente al committente e si declina ogni responsabilità qualora terzi la utilizzassero; inoltre, è vietata la pubblicazione completa o parziale ed ogni riferimento senza il consenso scritto del valutatore.

Limiti della valutazione: qualità delle informazioni, forte motivazione di vendita.

Assunzioni - Principali dati e documenti acquisiti: Nella relativa sezione "allegati alla relazione", vengono elencati tutti i documenti che sono stati acquisiti al momento dell'incarico ed ulteriori documenti che sono stati raccolti in fase di sviluppo della stima.

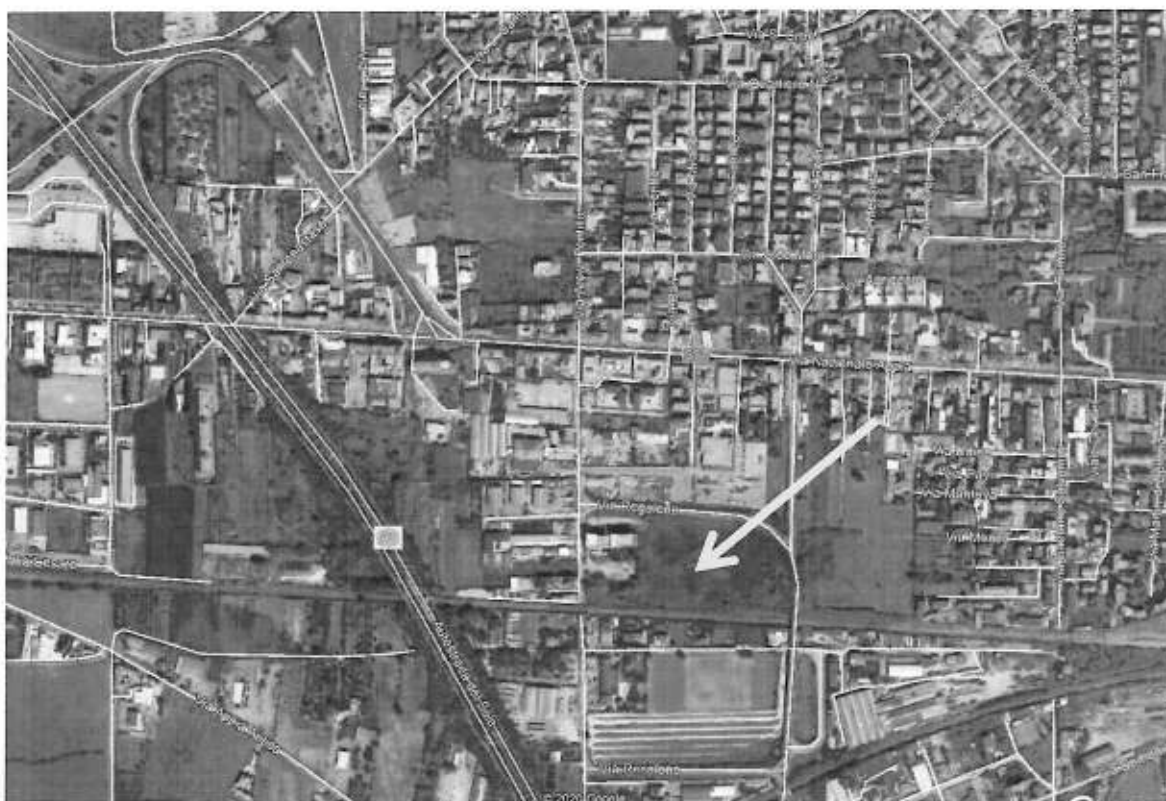
Nell'esecuzione della presente relazione è stata ipotizzata l'insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espresso che pregiudichino la vendibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie e di eventuali passività ambientali gravanti sulla Proprietà per le quali s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

Napoli, 17 luglio 2020 - rev. 1

il direttore tecnico
dott. ing. Gaetano Gargiulo




Foto e posizione dell'immobile



posizione da Google



vista zenitale da Google

Marcantonio



vista 3D da Google



vista del suolo da nord verso sud



M. Gargiulo

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **Stima valore di mercato al 31/12/2019**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **17 luglio 2020**

RICHIEDENTE :

Bene stimato : **Terreno edificabile zona D1 per impianti produttivi in Casagiove, via Giuseppe Campanile, riportato al Catasto terreni foglio 6 part. 895-898**



Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **17 luglio 2020**

Timbro e firma

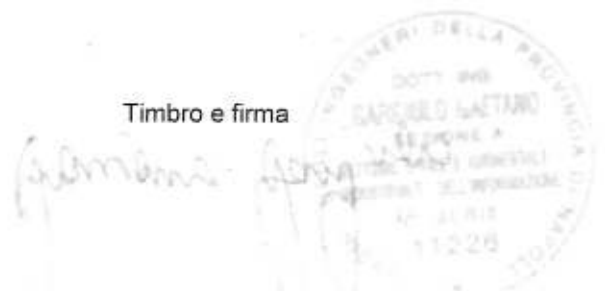


Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Regalone-Casagiove	Garibaldi-Macerat.	Europa-San Prisco	Campanile-Casag	Via
Distanza dal soggetto di stima	500	2500	5700	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile					---
Prezzo rilevato	800.000,00	1.000.000,00	2.300.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	0	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	11,00%	11,00%	11,00%	-----	%
Prezzo adottato	712.000,00	890.000,00	2.047.000,00	-----	Euro
Superficie principale	6.500,00	14.125,00	32.000,00	18.054,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>					n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)		-1	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)			1	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)
	vetustà dei servizi igienici (anni)
	vita utile di un servizio igienico (anni)
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (%)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)
Zona - saggio di incremento (%)	28,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	15,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	6.500,00	Prezzo marginale	€ 109,54	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	#####	Prezzo marginale	€ 63,01	Prezzo marginale assunto : € 63,01
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	#####	Prezzo marginale	€ 63,97	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	#####			

MCA - Richiedente : FUNARI SRL - Tecnico : ING. GAETANO GARGIULO - Data : 17/07/2020

Mario Cucchi

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	63,01	63,01	63,01
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	199.360,00	249.200,00	573.160,00
Qualità	106.800,00	133.500,00	307.050,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	712.000,00	890.000,00	2.047.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	728.004,25	247.561,77	-878.721,42
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	249.200,00	573.160,00
Qualità	0,00	0,00	-307.050,00
Prezzo corretto (€.)	1.440.004,25	1.386.761,77	1.434.388,58

Prezzo corretto medio (€.)	1.420.385,00
-----------------------------------	---------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,84%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	1.251.858,00
-------------------------------	--------------

Valore stimato (€.)	1.420.000,00
----------------------------	---------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva