

oggetto

Stima del locale commerciale sito nel Comune di Ischia, alla Via Alfredo De Luca 97 -

Parere di congruità su perizia di stima

Proprietà: Croce Rossa Italiana in l.c.a.



Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Via Montedonzelli 48 - 80128-Napoli tel. 0812524243 - e-mail: up_napoli@agenziaentrate.it

committente

**Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa-
Via Toscana n. 12 cap 00187 Roma (RM)**

prot. n° 2889/2019

**stima locale commerciale sito nel Comune di Ischia,
alla Via Alfredo De Luca civ. 97**

INDICE

Premessa.....	3
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1. Caratteristiche dell'edificio.....	3
2. Caratteristiche e stato manutentivo dell' unità immobiliare	3
3. Identificazione catastale e Consistenza.....	4
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	4
4. Quadro normativo vigente	4
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	5
5. Scopo della stima	5
6. Criteri e metodologie estimative	5
7. Analisi del mercato immobiliare.....	5
8. Criterio e metodologia estimativa adottata	6
9. Beni di confronto (comparables) selezionati	7
10. conclusioni	15

PREMESSA

In data 11/02/2019 con nota prot.2889, l'Ente Strumentale alla Croce Rossa, in liquidazione coatta amministrativa, ha richiesto a seguito di apposito accordo di collaborazione tra detto Ente e l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio provinciale di Napoli, la determinazione del parere di congruità su perizia di stima per la compravendita o trasferimento di diritti reali dell'immobile commerciale ubicato nel Comune di Ischia alla via Alfredo De Luca civ 97 riportato in catasto al foglio 5 particella 96 sub. 4, di proprietà Croce Rossa Italiana per 1000/1000.

L'Ente allo scopo ha trasmesso i seguenti documenti:

- Relazione di stima redatta dal geom. Rosario Avitabile.

Per l'espletamento della consulenza, non è stato ritenuto opportuno effettuare alcun sopralluogo, si è fatto ricorso al SIT (Sistema Informatico Territoriale) e alla consultazione della banca dati catastale, sufficienti ad acquisire i necessari elementi tecnici, indispensabili alla formulazione del parere richiesto.

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**1. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Dalla relazione di stima prodotta, l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tipo civile di epoca antecedente il 1° settembre 1967, si compone di due piani fuori terra ed uno entroterra. Il fabbricato è prospiciente la Via A. De Luca, ha una forma irregolare ed una struttura portante in muratura di tufo, le facciate sono intonacate, nel complesso verte in un discreto stato conservativo.

L'immobile rientra nella fascia centrale della zona B4 del Comune di Ischia, zona caratterizzata da ottime condizioni dal punto di vista commerciale.

2. CARATTERISTICHE E STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il locale con accesso da via A. De Luca civ. 97, come si riscontra dalla planimetria presente in banca dati del catasto Fabbricati, presenta un piccolo porticato di pertinenza prospiciente detta strada, è composto da un ambiente principale, e da una zona retrostante che comprende un disimpegno attraverso cui si accede ad un ambiente denominato "retro" oltre ai servizi igienici. L'altezza del locale come riportato sulla planimetria catastale è di m 3,20 per tutto la sua superficie, l'unità immobiliare, come riportato nella relazione di stima, risulta locato e si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione, come l'intero complesso di cui fa parte.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati censuari:

Foglio	Part.	sub	cat.	CL	Cons.	RC (Euro)	Indirizzo
5	96	4	C/1	12	43	5.052,24	Via A. De Luca 97

Per il calcolo della consistenze si è fatto ricorso a misurazioni digitali dei poligoni attribuiti alla planimetria presente in banca dati del catasto Fabbricati.

La superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/3/1998 è pari in c.t. a mq 53,00.

Comune	Foglio	Part.	Sub.	piano	Cat	Consistenza vani prin. mq	Consistenza vani retro mq	Consistenza area pert. Mq	coefficienti di ragg.	Cons ragg.ta	Consistenza comm.le mq.
Ischia	5	96	4	T	C/1	40,58			1,00	40,58	
							22,92		0,50	11,460	
								10,00	0,10	1,000	
											53,040

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

4. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

La pianificazione urbanistica è garantita dal piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12280 dell'02 Agosto 1982 oltre, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato dal consiglio Comunale in data 29/05/2015 che, contiene norme, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piani: Piano Territoriale Paesaggistico, Piano Urbanistico Comunale (PUC) e, dei Piani attuativi (PUA) che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

L'immobile ricade nella zona "A1" del PRG, *di rilevante interesse ambientale*, e sottoposta alle norme e disposizione del PTP.



LEGENDA

	Zona - A	Di rilevante interesse storico-ambientale
	Zona - A1	Di rilevante interesse Ambientale
	Zona - A2	Di rilevante interesse Ambientale
	Zona - C	Turistico Residenziale
	Zona - D	Artigianale
	Zona - E	Agricolo
	Zona - F1	Venue di rispetto
	Zona - F2	Valze pubbliche
	Zona - F3	Parco Turistico-eterogeneo
	Zona - F4	Salinaria
	Zona - F5	Venue apposite ad attrezzature di Impresa industriale
	Zona - F6	Attrezzature di Impresa Comune

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità, nello stato conservativo in cui versa l'immobile e, verificare la congruità del valore di mercato stimato in € **250.000,00** (euro duecentocinquantamila/00) con perizia redatta dal tecnico Geom. Avitabile Rosario.

6. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplicita attraverso il metodo comparativo;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'indagine di mercato effettuata sul territorio cittadino di Ischia si registra, dopo un periodo di contrazione dei prezzi, protrattosi negli ultimi anni, sia per il numero di transazioni concretizzatesi quanto per i prezzi, un mercato stazionario, come si registra dai dati rilevati dall'O.M.I.

Fascia: centrale– Zona: B4–

Descrizione: Centro: Riva destra, Via Roma, lido di Ischia

2° semestre 2018

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

2° semestre 2017

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

2° semestre 2016

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

Dall'analisi del segmento immobiliare di riferimento compravenduti nell'arco temporale 2° semestre 2018, ubicati in ambito O.M.I., è emersa comunque, una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

8. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile

da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

9. BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI

Dall'indagine di mercato condotta in ambito OMI, sono state rinvenute, similari a quelle oggetto di valutazione, le seguenti unità immobiliari:

Comparabile C ₁		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto per notaio Adele Malatesta Rep. 41646 / 13533
Prezzo (€):		146.000,00
Data dell'atto:		08/02/2018
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B4
Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo De Luca
	Numero civico	89
Dati catastali	Sezione	,
	Foglio	5
	Particella	124
	Subalterno	5
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:		Trattasi di locale commerciale posto a piano terra con retrostante locale deposito e wc con una consistenza comm.le di mq 45,00

Comparabile C ₂		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto per notaio Stefano Boccieri Rep. 32167 / 14795
Prezzo (€):		260.000,00
Data dell'atto:		24/11/2016
Comune:		Ischia
Zona OMI:		B3
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittoria Colonna
	Numero civico	76
Dati catastali	Sezione	,
	Foglio	9
	Particella	50
	Subalterno	29
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:		trattasi di locale commerciale sito al C.so V Colonna al piano terra compreso di un soppalco avente una superficie complessiva comm.le di mq. 69,00

Comparabile C _c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	atto per notaio Stefano Paladini Rep. 4251 / 3023	
Prezzo (€):	340.000,00	
Data dell'atto:	30/03/2017	
Comune:	Ischia	
Zona OMI:	B4	
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	35
Dati catastali	Sezione	,
	Foglio	5
	Particella	114
	Subalterno	2
	Categoria	C1
Ulteriori informazioni:	trattasi di locale commerciale posto a piano terra della consistenza comm.le di mq. 48,00	

Comparabile C _d		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	atto per notaio Massimo Lottini Rep. 34373 / 15427	
Prezzo (€):	213.000,00	
Data dell'atto:	04/10/2017	
Comune:	Ischia	
Zona OMI:	B4	
Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo De Luca
	Numero civico	89
Dati catastali	Sezione	,
	Foglio	5
	Particella	124
	Subalterno	4
	Categoria	C1
Ulteriori informazioni:	trattasi di locale commerciale con bagno posto a piano terra della consistenza comm.le mq. 43,00	

Comparabile C _e		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	atto per notaio Stefano Boccieri Rep. 33183 / 15453	
Prezzo (€):	150.000,00	
Data dell'atto:	09/11/2017	
Comune:	Ischia	
Zona OMI:	B4	
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittoria Colonna
	Numero civico	103
Dati catastali	Sezione	,
	Foglio	9
	Particella	31
	Subalterno	103
	Categoria	C1
Ulteriori informazioni:	trattasi di locale commerciale posto a piano terra con annesso soppalco e bagno della consistenza comm.le di mq. 39,00	
Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.		

Le unità prese in comparazione hanno caratteristiche simili per appetibilità commerciale tranne le caratteristiche intrinseche, quali vetrine e distribuzione degli ambienti.

Immobili in comparazione - nella tabella "A", sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Negozio"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	Sviluppo	metri lineari

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
Date di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi	atto per notaio Adele Malaresca Rep. 41049 / 13533	atto per notaio Stefano Booceri Rep. 32187 / 14795	atto per notaio Stefano Paladini Rep. 4261 / 3023	atto per notaio Massimo Lotini Rep. 34373 / 15427	atto per notaio Stefano Booceri Rep. 33183 / 15453					
	Prezzo o valore assunto (€)	140.000,00	250.000,00	340.000,00	215.000,00	150.000,00					
	Epoca dato (Semestrale/anno)	1/2018	2/2018	1/2017	2/2017	2/2017	2/2018				
	Comune	Ischia	Ischia	Ischia	Ischia	Ischia	ISCHIA				
	Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo De Luca	Corso Vittoria Colonna	Via Roma	Via Alfredo De Luca	Corso Vittoria Colonna	Via Alfredo De Luca			
		Numero civico	89	76	36	89	103	87			
	Catastrali	Sezione	-	-	-	-	-	-			
		Foglio	5	6	5	5	6	5			
		Part.lla	124	80	114	124	31	86			
Subalterno		5	28	2	4	103	4				
Date OMI della stima e degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B4	B3	B4	B4	B4	B4				
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	3.000,00	2.400,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00				
		Massimo €/m ²	8.100,00	4.800,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00				
	Valori all'epoca della stima: 2/2018	Minimo €/m ²	3.000,00	2.400,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00			
Massimo €/m ²		8.100,00	4.800,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 45,00	Superficie in m ² 89,00	Superficie in m ² 48,00	Superficie in m ² 48,00	Superficie in m ² 39,00	Superficie in m ² 88,00				
	Appetibilità commerciale	Elevata	Scarsa	Media	Elevata	Scarsa	Elevata				
	Ingressi e vetrate	Sviluppo in ml 2,40	Sviluppo in ml 4,60	Sviluppo in ml 2,70	Sviluppo in ml 3,30	Sviluppo in ml 1,80	Sviluppo in ml 3,20				
	Stato manutentivo dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Distribuzione spazi interni	Normale	Scadente	Scadente	Normale	Normale	Ottima				

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio c/c per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima."

Test di ammissibilità - nella Tabella "B", sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale.

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

In particolare, per l'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed in particolar modo ad una delle caratteristiche quella della presenza delle vetrine espressa in termine di lunghezza.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	B4	B3	B4	B4	B4		B4
Prezzo rilevato (€)	148.000,00	280.000,00	340.000,00	213.000,00	150.000,00		$V_{OMI} \min = €m^2$ 3.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2018	2°/2016	1°/2017	2°/2017	2°/2017	$V_{OMI} \max = €m^2$ 6.100,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	4.660,00	3.600,00	4.660,00	4.660,00	4.660,00	C' (€/m ²) (da scadente a normale) 390,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/m ²) (da normale a ottima) 390,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zone comparate all'epoca stima)	4.660,00	3.600,00	4.660,00	4.660,00	4.660,00	Epoca stima 2°/2018
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 4.660,00
Consistenza ragguagliata (mq)	45	69	48	43	59		25
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/ sup. ragg.)	3.244,44	3.768,12	7.083,33	4.953,49	3.846,15		Prezzo min ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \min - C'$) 2.650,00
Prezzo unitario omogeneizzato $P_o = p \cdot C_l \cdot K_e \cdot K_l$ (€/mq)	3.244,44	4.762,48	7.083,33	4.953,49	3.846,15		Prezzo max ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \max + C'$) 6.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_o = p \cdot C_l \cdot K_e \cdot K_l$ (€)	148.000,00	328.611,11	340.000,00	213.000,00	150.000,00		$p \cdot C_l \cdot K_e \cdot K_l = €$ 3.244,44
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	NO	SI	SI		

a seguire si riportano le tabelle:

Tabella "C" - Dati, dove sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Il valore di mercato di un immobile viene generalmente influenzato da caratteristiche quantitative e qualitative.

Le caratteristiche quantitative di un immobile sono definite in base ad una consistenza fisica, attraverso un unità di misura corrente (metri quadrati, percentuale, numero, ecc.) e la loro quantità può essere misurata attraverso una scala continua e discreta.

Le caratteristiche qualitative si dividono in:

- qualitative ordinabili, quando la loro consistenza può essere definita a livelli diversi in base all'attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (es: scadente, normale, ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro consistenza o quantità può essere definita attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (es: presente, non presente);

L'entità di una caratteristica posseduta da un immobile (quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (qualitativa) determina l'entità del "prezzo marginale" corrispondente che esprime la variazione del prezzo totale, al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati sono pertanto riportati i valori numerici associati alle caratteristiche possedute dal bene, espressi ad esempio in mq. di superficie ragguagliata (caratteristiche quantitative) ovvero punteggi associati al grado del nomenclatore (caratteristiche qualitative);

Si elencano nel seguito, nel caso dell'immobile in valutazione e al fine della determinazione del prezzo di mercato, le sole caratteristiche marginali dei comparables che si diversificano da quelle del subject:

- o consistenza ragguagliata;
- o appetibilità commerciale;
- o ingressi e vetrine;
- o Stato manutentivo della uiu;
- o distribuzione spazi interni;

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei comparables e per i subject sono riportati nella seguente "tabella dei dati":

TABELLA "C" - DATI															
N. ordine	Caratteristica degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.						
e1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	45,00	Superficie in m ²	99,00			Superficie in m ²	43,00	Superficie in m ²	99,00			Superficie in m ²	99,00
e2	Appetibilità commerciale	Elevata	2,00	Scarsa	0,00			Elevata	2,00	Scarsa	0,00			Elevata	2,00
e3	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	2,40	Sviluppo in ml	4,50			Sviluppo in ml	3,30	Sviluppo in ml	1,50			Sviluppo in ml	3,20
e4	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
e5	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Scadente	0,00			Normale	1,00	Normale	1,00			Ottima	2,00

Tabella "D" - **Prezzi impliciti / marginali**, il valore di mercato di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Pertanto, definita la tabella dei dati, si procede relativamente a ciascuna caratteristica, al calcolo dei prezzi marginali, intesi come quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

Sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Si elencano nel seguito, nel caso dell'immobile in valutazione e al fine della determinazione del prezzo di mercato, le sole caratteristiche marginali dei comparables che si diversificano da quelle del subject:

- *appetibilità commerciale:*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione della differente appetibilità commerciale dei comparables rispetto a quello del subject. Nel caso di specie si assume il relativo Kci pari al 10%.

- *ingressi e vetrine*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione della presenza e ampiezza delle vetrine espositive dei comparables rispetto a quella del subject. Nel caso di specie si assume il relativo Kci pari al 5%.

- *Stato manutentivo della u.i.u.*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione del prezzo €/mq per portare l'immobile da uno stato manutentivo *da scadente a normale e da normale a ottimo* nel caso di specie si assume il relativo Kci pari 350€/mq.

- *distribuzione spazi interni*

L'effetto economico di tale caratteristica è funzione della distribuzione degli spazi interni dei comparables rispetto a quella del subject. Nel caso di specie si assume il relativo Kci pari al 5%.

Sulla base del procedimento descritto, per il caso in esame, è stata elaborata la tabella dei "prezzi impliciti / marginali" di seguito riportata:

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
Ordine	Nome	Simbolo	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1N	l/m ²	1,00	3.244,44	3.244,44		3.244,44	3.244,44
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	l	10,0%	14.600,00	32.861,11		21.300,00	16.000,00
c3	Ingressi e vetrine	Kc3XPci	l/m	5,0%	7.300,00	16.430,56		10.650,00	7.500,00
c4	Stato manutentivo dell'uso	Kc4XSts	l	350	18.550,00	18.550,00		18.550,00	18.550,00
c5	Distribuzione spazi interni	Kc5XPci	l	5,0%	7.300,00	16.430,56		10.650,00	7.500,00

Tabella di valutazione e sintesi valutativa "E" - **Valutazioni** e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui."

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cd		Ce			
		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	8,00	25.955,56	-10,00	-61.611,11	10,00	32.444,44	14,00	45.822,22		
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	2,00	65.722,22	0,00	0,00	2,00	30.000,00		
c3	Ingressi e vetrine	0,00	5.940,00	-1,30	-31.369,72	-0,10	-1.065,00	1,70	12.750,00		
c4	Stato manutentivo dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Distribuzione spazi interni	1,00	7.300,00	2,00	32.861,11			1,00	10.650,00	1,00	7.500,00
CORREZIONE DEL PREZZO											
	$\sum \Delta P_i$		39.095,56		25.312,50		42.929,44		95.672,22		
	P_{Ci}		146.000,00		328.611,11		213.000,00		150.000,00		
	$P_c + \sum \Delta P_i$		185.095,56		353.923,61		255.929,44		245.672,22		
1° SINTESI	$P_{corretto}$		3.492,37		5.677,60		4.811,88		4.835,32	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m ²)	4.004,34
	$\Delta_{medio}\%$		-28,70%		36,16%		-1,90%		-5,49%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Scartato		Scartato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	259.930,02
2° SINTESI	$P_{corretto}$						4.811,88		4.835,32	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m ²)	4.723,80
	$\Delta_{medio}\%$						1,87%		-1,87%		
	Esito 2° sintesi valutativa						Accettato		Accettato	Valore 2° sintesi (€)	259.330,88

Il valore unitario di mercato ricercato è quindi pari in cifra tonda a €/mq 4723,00.

Verifica con i valori O.M.I.

L'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativamente al secondo semestre 2018, periodo a cui si fa riferimento, riporta i seguenti valori unitari per superfici lorde misurate ai sensi del DPR 138/98:

Comune di ISCHIA

Fascia: centrale- Zona: B4-

Descrizione: Centro: Riva destra, Via Roma, lido di Ischia

2° semestre 2018

Tipologia edilizia		Valori di mercato (€/mq.)	
		Min.	Max
Negozi	Normale	3000	6100

Il valore unitario di mercato quantificato in €/mq 4723,00 risulta compreso tra il valore minimo e massimo dei valori O.M.I, tendente al valore massimo registrato per la tipologia Normale, ciò si giustifica per le caratteristiche intrinseche dell'unità, soprattutto considerato la zona e il contesto urbanistico pertanto, può essere ritenuto come il più probabile valore €/mq di mercato.

10. CONCLUSIONI

Attraverso il procedimento sopra esposto quest'Ufficio ha determinato alla data del 2° semestre 2018, assunto come riferimento temporale, il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso commerciale di che trattasi come di seguito:

Valore= sup. mq 53,00 x €/mq 4723,00 =

V= € 250.319,00 in c.t. 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

Al termine delle operazioni estimali espresse il valore di mercato scaturito dalla perizia di stima prodotta dall'Ente Strumentale alla Croce Rossa in liquidazione coatta amministrativa, in base alle risultanze sopra esposte, **si ritiene congruo.**

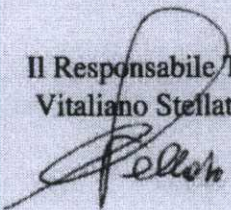
Il valore stimato, potrebbe oscillare nell'ambito del +/- 5% secondo la dottrina e la corrente prassi estimale ammessa tra giudizi di stima espressi da periti diversi, ritenendosi tali parametri attendibili e congrui.

Ne discende che la trattativa può definirsi nell'ambito del range di oscillazione del +/- 5%. Il valore di mercato scaturito è stato determinato da quest'Ufficio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il su indicato cespite, nel presupposto che lo stesso sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari.

La presente relazione di stima, è stata fornita in base all'accordo di collaborazione prot.2889 del 11/02/2019 e si fa esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzo.

Napoli, 6 Giugno 2019

Il Responsabile Tecnico
Vitaliano Stellato



Il Direttore
Mattia Barricelli



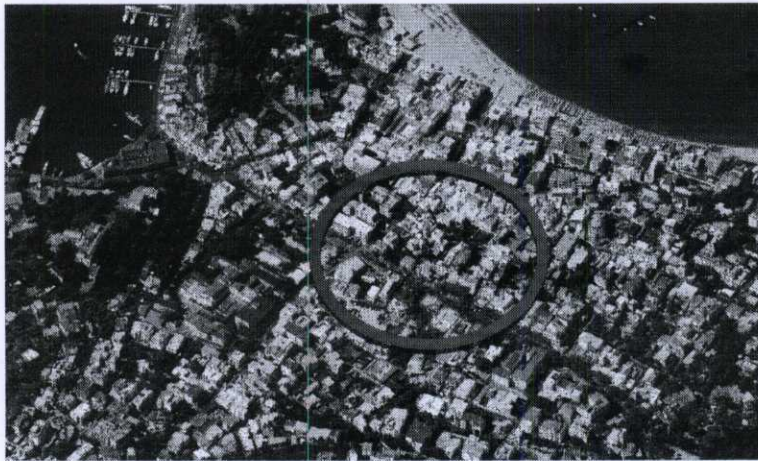
Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

allegati

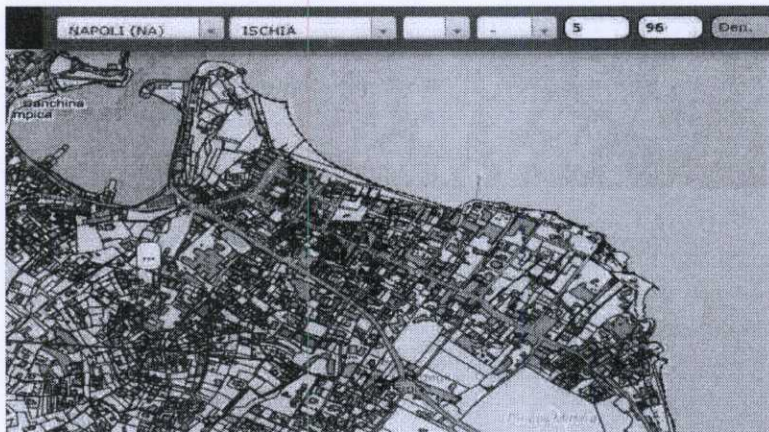
1. Estratto di mappa catastale



2. Inquadramento territoriale



3. Inquadramento della zona OMI



4. Documentazione fotografica

