

Inquadramento generale.

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, è sita nella città di Avellino al La città, capoluogo di provincia, è sede di tutti i principali uffici ed enti. Essa presenta interessanti peculiarità dal punto di vista della posizione geografica rispetto ai distretti urbani d'importanza maggiore. Dista dal capoluogo regionale circa 60 Km e dalla città di Salerno circa 35 minuti cosicché si pone in posizione strategica rispetto alle stesse mantenendo in sintesi vivibilità e qualità della vita "a misura d'uomo". La posizione geografica favorevole consente il pendolarismo lavorativo, e commerciale rispetto ai poli attrattivi di Napoli e Salerno. Tutto ciò favorito anche da un ottimo sistema di trasporto su gomma e di notevole interscambio con la città stessa. Inoltre è sede di un distretto industriale d'alta qualità e adeguato indotto. Pur possedendo una ferrovia, con frequenze discrete, è poco utilizzata per il maggiore livello di servizi offerti dal trasporto su gomma e la distanza eccessiva dal centro cittadino. La città possiede due svincoli autostradali ad ovest ed est, e strade a scorrimento veloce di cintura che collegano il centro con la periferia e fruibili discretamente. L'ambito urbano e il relativo mercato di riferimento è il centro cittadino; quest'ultimo presenta condizioni di saturazione urbanistica uniforme e una distribuzione territoriale articolata. Si osserva pertanto, che tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano esistenti. L'edificio è articolato e, dal punto di vista dell'ubicazione si presenta in posizione centrale rispetto ai servizi di primaria necessità quali i trasporti e gli uffici di maggiore importanza (Tribunale, Provincia, Consorzio idrico, Inail, Genio Civile, Camera di Commercio, Ente Poste, Inps, e Ospedale), nonché le attrezzature collettive di maggiore interesse.

Dal punto di vista dei servizi culturali si riscontra la presenza, nelle immediate vicinanze, del Museo Provinciale con annessa biblioteca e sale di lettura.

La villa comunale dista pochi metri dall'edificio, ed essendo una presenza importante per l'ossigenazione dell'ambito territoriale circostante a diretto contatto, e può rappresentare un'ipotesi d'interesse per il tempo libero. Così come la parte d'edificio che sporge a sud è a contatto diretto con la campagna. A pochi passi dall'edificio vi è la presenza di un luogo di culto e di diversi centri commerciali di media e piccola importanza, che assolvono pienamente il compito di servire l'utenza residente sotto il profilo dell'approvvigionamento e della distribuzione dei beni di carattere generale e dei prodotti di largo consumo. Si può quindi affermare che il disagio procurato da un'eccessiva distanza pedonale dei vari servizi non sussiste e comunque non in modo evidente.

Si osserva che la sola tipologia d'inquinamento ambientale è quella dei gas di combustione dei veicoli circolanti sulla strada principale, e, limitatamente alle emissioni, sembra che non incidano sulla vivibilità e quindi sull'apprezzamento dell'immobile.

Per quanto ciò premesso l'unità immobiliare si colloca in posizione sostanzialmente d'equilibrio nel tessuto urbano del qual è parte integrante e omogenea.

Caratteristiche di localizzazione.

L'edificio, dal punto di vista urbanistico, ricade nella zona territoriale omogenea B.

Esso presenta l'accesso in posizione arretrata di una distanza adeguata da una strada a scorrimento universo (Corso E..) con parcheggio comunale a pagamento, parallela al corso principale, pertanto lo stesso edificio ha un inquinamento acustico nei limiti della normale tollerabilità.

Partendo dall'edificio, si osserva che per il trasporto privato, è agevole raggiungere siti, servizi enti o comuni della provincia e della regione giacché tutte le strade prospicienti connettono alla viabilità

principale e secondaria, a prescindere dalla distanza degli stessi nella città.

Il fabbricato, edificato nei primi anni settanta, presenta una forma geometrica regolare a H con due strutture in elevazione parallele connesse da una scala trasversale e consta di sette (7) piani fuori terra adibiti ad abitazioni e uffici, un ottavo adibito a cantine e due (2) seminterrati di cui uno, dalla quota più bassa, adibito a boxes e l'altro ad attività artigianale. E' presente l'appartamento del portiere con relativo servizio. E' presente un ascensore a servizio del condominio ma non dei boxes. La copertura è a falde inclinate con cornicioni di raccolta delle acque meteoriche.

Dal punto di vista delle finiture si osserva una recente manutenzione straordinaria degli esterni e del vano scala con materiali di media qualità e colorazioni ancora vive che danno l'impressione di uno stato manutentivo generale buono nonostante la età dell'edificio. L'accesso all'immobile urbano avviene attraverso un cortile privato, recintato a collegamento alla strada principale e dotato di paline d'illuminazione notturna. Sono presenti sistemi di sicurezza antincendio.

E' presente nel portone d'ingresso una cabina di raccolta dei misuratori del consumo elettrico. Le norme sulla sicurezza degli impianti elettrici relativamente alle parti in comune sono rispettate.

Caratteristiche morfologiche.

L'edificio si presenta come una costruzione solida in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, risalenti all'epoca di costruzione.

Le finiture delle parti comuni sono in ferro e legno. Il portone d'ingresso è in ferro battuto lavorato a mano L'ascensore è di facile accesso, e porge ad eguale distanza l'ingresso alle abitazioni condominiali.

Caratteristiche di posizione dell'edificio.

Vi è un fronte nord prossimo la strada ancorché distante dalla stessa di circa venticinque metri, con una buona luminosità e aerazione, confinante con un'area pertinenziale adibita a parcheggio di un ente pubblico di tre piani (Consorzio i.....), la cui presenza non interferisce con la veduta degli alloggi posti ai piani bassi.

Un fronte sud, poggiato su una scarpata che immette sulla campagna, retrostante presenta un ottimo soleggiamento. Un fronte est, confinante con il perimetro pertinenziale di un edificio privato di tre piani distante oltre 10 metri che però influisce con la sua presenza sulla panoramicità dei piani bassi.

Un fronte ovest dal quale si accede al cortile d'ingresso libero da ostruzioni e vegetazione.

Vano scala .

E' caratterizzato da un pianerottolo d'ingresso lungo che consente un agevole accesso agli appartamenti, alle rampe e all'ascensore. La struttura è a trave a ginocchio con pianerottolo di riposo e due rampe sfalsate, collegate da un ballatoio molto lungo.

Caratteristiche e sviluppo dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta iscritta al NCEU con partita, foglio, principale, subalterno, categoria A2 e classe 5.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è costituita da cinque (5) vani ed accessori posta al quarto piano con ingresso indipendente e disimpegno di connessione ai vani stessi. La superficie è di circa 195.92 m². Le altezze d'interpiano sono di 3 m. E' provvista di tre camere da letto, un soggiorno-pranzo e un vano adibito a lettura-studio. E' provvista di quattro balconi aggettanti di cui due chiusi a veranda. L'ordine dei vani è il seguente:

- camera da letto padronale con balcone e veranda a nord,

- seconda camera da letto doppia con balcone a sud-sudest,
- camera da letto singola a nord,
- soggiorno-pranzo a nord-nordovest,
- cucina abitabile con annessa veranda,
- bagno padronale e studio a sud,
- ripostiglio a nord-nordest.

A complemento della proprietà vi è la presenza di una cantina sita al piano copertura di 4.08 m² in direzione nord e di un box auto di circa 20.25 m² con finestra ampia e posto sul lato sud dell'edificio.

Caratteristiche di posizione dell'unità immobiliare.

Il lato posto a nord si presenta libero in veduta con una buona luminosità e aerazione e con sporgenza nel parcheggio di pertinenza altrui nei limiti, sul lato sud vi è la presenza dell'altra ala dell'edificio che n'ostuisce la veduta e favorisce l'introspezione visiva, la luminosità è sufficiente e l'aerazione è normale. Il lato est chiude l'appartamento.

L'ingresso è posto a sud e presenta buona luminosità e aerazione.

I servizi si presentano di buona finitura e stato conservativo discreto.

Il bagno a sud è sufficientemente illuminato e arieggiato. Le dotazioni sono complete e in buono stato.

La cucina offre una buon'abitabilità e accessibilità. E' presente l'impianto autonomo del gas metano sia per la cucina sia per il riscaldamento degli ambienti. Tutti gli ambienti principali sono dotati di pavimenti di marmo travertino, i vani di servizio sono dotati di piastrellati in ceramica monocottura.

Materiali costruttivi.

Si nota per le tamponature di perimetro una doppia fodera di mattoni forati con camera d'aria e intonaco interno liscio, per le divisioni interne invece mattoni in laterizio forato con intonaco liscio. L'imbiancatura degli interni è realizzata con pittura tixotropica

lavabile e monocolore di buona qualità e lo stato appare di recente manutenzione.

Infissi e serramenti.

I serramenti e gli infissi esterni con serranda avvolgibile, sono realizzati con essenze di legno d'abete stagionato e ricoperti di vernice oleosintetica, quelli interni sono realizzati in mogano e vetri. Le verande sono in alluminio anodizzato.

Impianti e servizi tecnologici.

Gli impianti idrici e di smaltimento a servizio sono realizzati in tubi di rame e/o PVC, con giunzioni a caldo e di recente manutenzione.

A corredo di questi ultimi si costata la presenza della rubinetteria nuova e di qualità, è inoltre presente il box doccia e la vasca rispettivamente nei bagni di servizio e padronale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano addotto da rete cittadina con caldaia esterna a tenuta stagna.

Gli interruttori a muro sono di recente applicazione e l'intero impianto è adeguato alla norma della legge 46/90.

Infine, è presente un impianto d'interruttori magnetotermici predisposto a sezionare la rete elettrica interna e a protezione dalle sovratensioni a norma della legge 46/90.

E' altresì presente un impianto di videocitofono ad attivazione notturna.

Caratteristiche produttive.

Stima analitica.

Il procedimento di stima analitica, detto anche per capitalizzazione dei redditi, è basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuato che il bene è capace di esprimere se immesso sul mercato. Il saggio di capitalizzazione, inteso come tasso d'investimento è pur esso un'indicazione del mercato immobiliare, nel presupposto della libertà della domanda e dell'offerta.

Consistenze reali.

Le superfici utili dei singoli ambienti e delle pertinenze sono desunte dai grafici in allegato, esse verificano alla rispondenza dello stato dei luoghi e sono integrate con misurazioni dirette.

Consistenze commerciali.

Per ricondurre le consistenze ad un'unica superficie, omogenea, che rappresenti la superficie utile commerciale dell'immobile, si ragguagliano alle superfici interne, le consistenze ad opportuni coefficienti riduttivi desunti dal diverso apprezzamento del mercato delle specifiche caratteristiche intrinseche degli ambienti. A ciò si rimanda alla tabella di seguito.

L'unità immobiliare è abitata dal proprietario, e lo stesso, in ordine alle condizioni giuridiche, dichiara l'assenza di mutui ed ipoteche e di accettare pagamenti in un'unica soluzione nel caso di vendita. Un probabile, od eventuale cambio di destinazione d'uso porterebbe l'appartamento ad essere adibito a studio professionale data la presenza nei dintorni dello stesso di numerosi uffici. Il valore locativo può essere ottenuto da una disamina delle indicazioni desumibili dalle leggi sull'equo canone sulla base di una libera contrattazione tra le parti.

C'è da aggiungere che, stante l'attualità, l'unità non necessita d'alcun tipo di manutenzione.

Scheda di raggruppamento delle principali caratteristiche.

Tipologia vani	Esposizione	Superficie (m²)	% di virtualizzazione	Superficie commerciale
Letto matrimoniale	N-NE	19.4	100	19.4
Letto doppio	S	22.4	100	22.4
Letto singolo	N	14.8	100	14.8
Soggiorno-pranzo	N	22.0	100	22.0
Studio	S	18.6	100	18.6
WC Padronale	S	15.4	100	15.4

	Antibagno	E	4.4	100	4.4
	2° WC	E	8.82	100	8.82
	Ingresso	N	5.50	100	5.5
	Cucina	S	17.5	100	17.5
	Connettivo	O	21.0	100	21.0
	Ripostiglio	E	7.9	100	7.9
	Balconi senza veranda	S	6.90	15	1.03
	Balconi con veranda	N-NE	11.3	35	3.95
a			195.92		182.7
sommar					
e					
	Cantina	N-NE	4.08	15	0.61
	Box auto con finestra	S	20.25	100	20.25
			220.25		203.56

per cui si ha:

$$S_{\text{superficie commerciale in m}^2} = \mathbf{203.56 \text{ m}^2}$$

$$R_{\text{Lmese per m}^2} = \mathbf{5750 \text{ £}}$$

quindi,

$$R_{\text{Lmese}} = S_{\text{superficie commerciale in m}^2} \times R_{\text{Lmese per m}^2} = \mathbf{1.170.470 \text{ £}}$$

Stimando i valori che più si addensano al medio probabile per m², si ottiene un reddito lordo pari circa a:

$$R_{\text{Lannuo}} = R_{\text{Lmese}} \times \mathbf{12} = \mathbf{14.045.640 \text{ £}}$$

A quest'importo bisogna detrarre una quota attendibile di spese annue per ottenere il reddito netto.

Stima riparto spese.

	%
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Spese amministrazione e servizi	3.5
Alee, sfitti ed inesigibilità	1.5
Aliquota annua d'ammortamento	0.5
Aliquota per imposte e tasse	20
	26.5

In definitiva il reddito netto è:

$$\mathbf{R_{nannuo} = R_{Lannuo} - S_{peese} = 10.323\ 545\ \pounds.}$$

Percentuali di accomodamento.

Valore min (%)		Valore max (%)
20	Caratteristiche di localizzazione	35
10	Caratteristiche di posizione	25
20	Caratteristiche tipologiche	25
10	Caratteristiche produttive	15
60		100

Saggio di capitalizzazione.

Per la sua determinazione può adottarsi un procedimento analitico che, è fissato attraverso le espressioni del mercato e nella fattispecie la fonte di riferimento è fornita dal Collegio dei C..... della provincia di Avellino.

Inoltre, tenendo in conto la suscettibilità del mercato e la variabilità nel tempo del saggio che può oscillare da un minimo del 4 % ad un massimo del 9% si determina nella misura di:

$$r = 3.5 \%$$

arrivando ad un **valore di mercato** dell' unità abitativa è pari a:

$$V_m = \frac{Rn}{r} = \mathbf{294.958.440 \text{ £}}$$

corrispondente ad un valore virtualizzato di **1.449.000 £** per m².

Stima per comparazione diretta.

Passando ad analizzare l'omogeneità del mercato si delimita quest'ultimo al centro-semicentro cittadino nel quale ricadono gruppi d'edifici ed abitazioni, che per tipologia e caratteristiche sono assimilabili.

Da un'indagine sul campo si è desunto sostanzialmente alcuni fattori che danno un'indicazione di verosimiglianza al quadro testé descritto.

Essi sono:

- Vicinanza ad uffici pubblici
- Vicinanza a centri commerciali
- Collegamento agevole ad infrastrutture di rilievo urbano
- Valutazione del mercato immobiliare
- Valutazione di dati storici del mercato

- Grado di sensibilità del mercato alla compravendita e all'affitto di tipologie abitative assimilabili al caso in questione.

Per l'utilizzo dei dati storici occorre la pregiudiziale considerazione dell'evento sismico del 1980, ciò perché ad oggi la ricostruzione degli edifici, in città, è quasi ultimata e ciò comporta che il tessuto urbano possiede il centro storico, il centro e la periferia con edifici per la stragrande maggioranza in calcestruzzo armato.

Il mercato immobiliare, allora, è già orientato alla compravendita degli immobili di questo genere e l'età media degli stessi si è abbassata. A tal proposito occorre aggiungere che tutto il mercato dell'edilizia si può ritenere orientato al mantenimento e alla buona manutenzione degli edifici, anche con riferimento alle ultime normative in materia.

Il mercato del centro storico è orientato all'affitto ad uffici e terziario. Il centro ha un mercato mediamente residenziale e il semicentro ha un mercato misto.

Il centro di Avellino presenta condomini costruiti prima e dopo il 1987 ed altri ancora in fase di ricostruzione a prezzi al m² che vanno da 1.3 (economico nuovo) a 1.5 (signorile nuovo) milioni di lire il mese. Picchi di 2.0 milioni di lire il mese si possono avere per immobili situati nel tratto centrale del Corso Vittorio Emanuele, aventi elevate caratteristiche di pregio con annesse terrazze d'elevate superfici.

Riferimenti di mercato.

Con riferimento a trattative di compravendita avvenute di recente nella stessa area omogenea si sono ricavati i prezzi seguenti:

Avellino: dati relativi per area omogenea al mercato della **compravendita** immobiliare.

Area	Zona	Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
Omogenea		usato	usato	usato	nuovo	nuovo	nuovo
Centro	C	N.D.	1.3	1.0	2.5	1.8	1.3

STORICO

Via	S	2.0	1.5	1.0	2.5	2.0	1.7
PIAVE							
C.so							
VITTORIO	C	1.7	1.4	1.1	2.7	2.0	1.7
EMANUELE							

C = centro S = semicentro I prezzi sono intesi per **milioni** di lire al m².

Avellino: dati relativi per area omogenea al mercato degli **affitti**.

Area omogenea	Zona	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
Centro	C	N.D.	1.5	N.D.	3.5	1.5	0.9
STORICO							
Via	S	5.0	1.5	0.5	2.75	1.5	1.2
PIAVE							
C.so							
VITTORIO	C	10	6.5	3.5	5.0	2.3	1.8
EMANUELE							

C = centro S = semicentro I prezzi sono intesi per **migliaia** di lire al m²

Strade prospicienti inserite nell'area omogenea	Superficie (in m ²)	Prezzo di cessione (in £)
Via Piemonte	110	143
Via.F. Iannaccone (occupato)	150	195
Viale Cassitto	220	250
Via Zigarelli	95	180
Corso Europa	90	144
Corso Vittorio Emanuele	160	320
Viale Italia	230	460

I prezzi sono intesi per **milioni** di lire al m².

Ritenendo congruo un deprezzamento delle offerte di vendita pari al **10%** del valore del dato storico della transazione si ottiene la tabella seguente:

Strade prospicienti inserite nell'area omogenea	Superficie (in m²)	Prezzo di cessione con deprezzamento del 10%	Prezzo al m²
Via Piemonte	110	129	1.172
Via.F. Iannaccone (occupato)	150	176	1.173
Viale Cassitto	220	225	1.000
Via Zigarelli	95	162	1.700
Corso Europa	90	129	1.433
Corso Vittorio Emanuele	160	288	1.800
Viale Italia	230	414	1.800

I prezzi sono intesi per **milioni** di lire al m².

$$\frac{\sum (V_m - 10\%)}{n^{\circ} \text{transazioni}} \cong \mathbf{1.400.000} \text{ £ per m}^2$$

Confronto metodi di stima e calcolo percentuale di variazione.

$$\mathbf{D} = \frac{1.449.000 - 1.400.000}{1.400.000} \times 100 = 3.5\%$$

Conclusioni.

In definitiva si trae allora un **prezzo medio unitario 1.400.000 £ per m²** (± 100.000 £), con un minimo di 1.136.000 £ per m² ed un limite superiore di 2.000.000 £ per m².

Tutto ciò riporta in modo coerente, oggettivo ed esauriente l'applicazione di entrambi i metodi di stima poiché si conferma che i valori ottenuti si discostano di una quantità trascurabile. In conclusione, per quanto scritto la domanda di vani ad uso residenziale della stessa tipologia dell'appartamento testé valutato potrebbe variare a seguito di future scelte urbanistiche e soltanto in positivo giacché la delocalizzazione di servizi e terziario è una realtà auspicabile.

Indice

	pagina
Inquadramento generale	1
Caratteristiche di localizzazione	2
Caratteristiche morfologiche	3
Caratteristiche di posizione dell'edificio	4
Vano scala	4
Caratteristiche e sviluppo dell'unità immobiliare	4
Caratteristiche di posizione dell'unità immobiliare	5
Materiali costitutivi	6
Infissi e serramenti	6
Impianti e servizi tecnologici	6
Caratteristiche produttive	7

Stima analitica	7	
Consistenze reali		7
Consistenze commerciali	7	
Scheda di raggruppamento delle principali caratteristiche		9
Stima riparto spese	10	
Percentuali di accomodamento	11	
Saggio di capitalizzazione	11	
Stima per comparazione diretta	12	
Riferimenti di mercato	13	
Confronto metodi di stima e calcolo percentuale di variazione	15	
Conclusioni		
15		
Allegati		