

COMUNE DI CAPUA (CE)

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
Palazzo delle Cento Persone, Corso Gran Priorato di Malta angolo Via
Seggio dei Cavalieri
Foglio 52; P.IIa 775 Comune di Capua (CE)

Oggetto dell'elaborato: **PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

DATA: Aprile 2023

COMMITTENTI:

PROGETTISTA:

Indice

Premessa

- 1) Introduzione**
- 2) Inquadramento urbanistico**
- 3) Analisi Storica**
- 4) Analisi tecnica**
- 5) Titoli autorizzativi**
- 6) Descrizione dei lavori**
- 7) Stima economica**

Bibliografia

Perizia tecnica estimativa per la determinazione del valore di mercato dell'immobile detto delle "Cento Persone", sito in Via Gran Priorato di Malta – angolo Seggio dei Cavalieri, sito in Capua (Ca) n.49, destinato a civili abitazioni.

Premessa

A seguito della nomina da parte del Giudice per le indagini preliminari, dott. Nicola Marrone, delegato per l'amministrazione giudiziaria dei beni della società "IMMOBILIARE GENERALI s.r.l." con sede legale in Giugliano in Campania (Na), Via Starace n.58, partita i.v.a. 05485941214 - di cui si allega copia della nomina (**ALLEGATO 01**) relativamente all'immobile sito in Capua (Ce) detto delle "Cento Persone", sito in Via Gran Priorato di Malta – angolo Seggio dei Cavalieri, n.49,

La sottoscritta arch. MARRAZZO CONCETTA nata a Napoli il 04/12/1978, con studio professionale in viale G. Marconi, n°5 80040 – Cercola (NA), Codice fiscale: MRRCCCT78T44F839N, Partita I.V.A. : 00399118884, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con numero 9512 dal 21/04/2005 (cell. 333 6522805),
Esaminata la documentazione reperita, effettuati i sopralluoghi necessari, argomenta quanto segue.

1) INTRODUZIONE

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nel centro storico della città di Capua - piccolo Comune italiano di circa 17.000 abitanti della provincia di Caserta in Campania - e precisamente ad angolo tra l'antica *via del Gran Priorato di Malta* e *via Seggio dei Cavalieri*. Trattasi di complesso a destinazione civile articolato in un grande blocco – assimilabile ad un rettangolo - a forma allungata con orientamento est-ovest e consistente in sei livelli serviti da n.3 scale principali, oltre ad una serie di collegamenti verticali interni alle residenze.

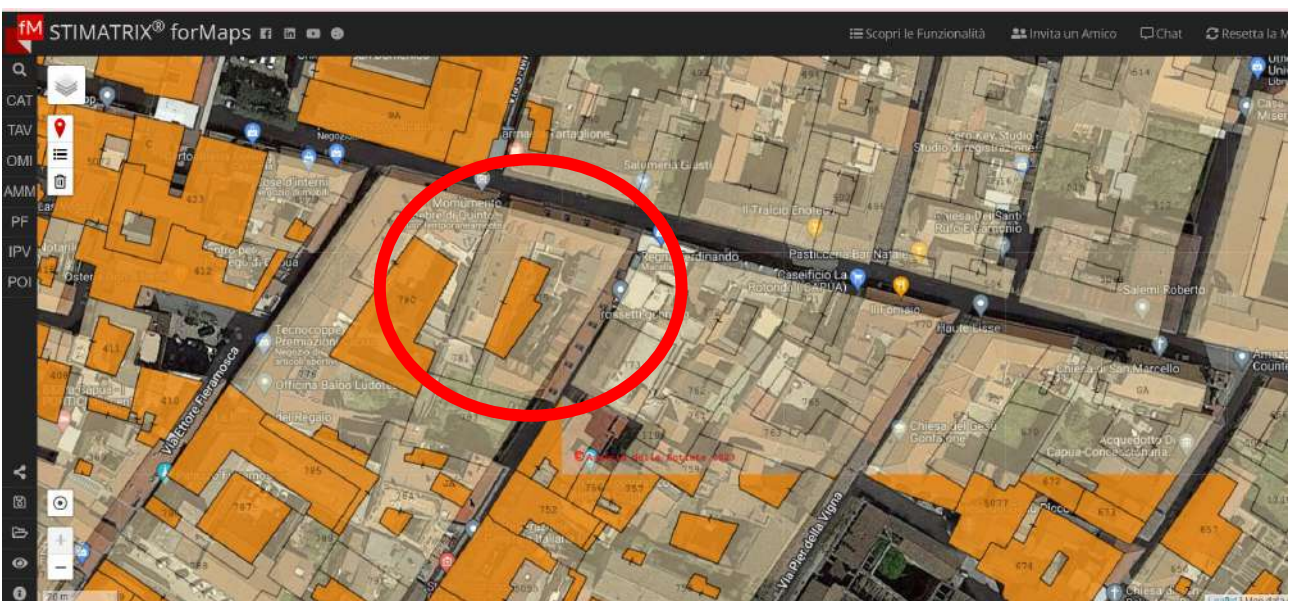




Fonte: Google Earth

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, part.775, dal sub. 1 al sub. 43: nell' **ALLEGATO 04** è possibile consultare la visura catastale - la cui ultima rettifica d'Ufficio risale al 2009 - la vax, le categorie catastali e le planimetrie catastali risalenti al 28.12.1939.

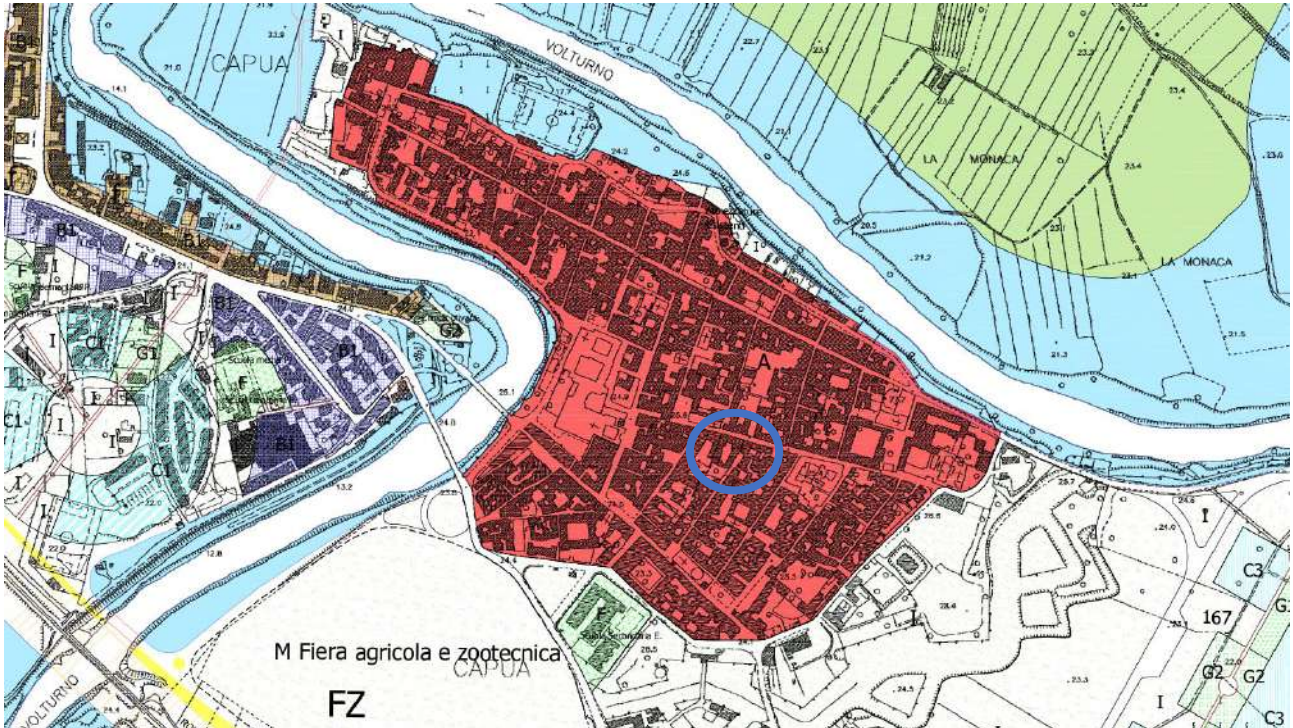
Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute con **Decreto di Trasferimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 19/01/09**, registrato a S. Maria Capua Vetere reg.112/09.



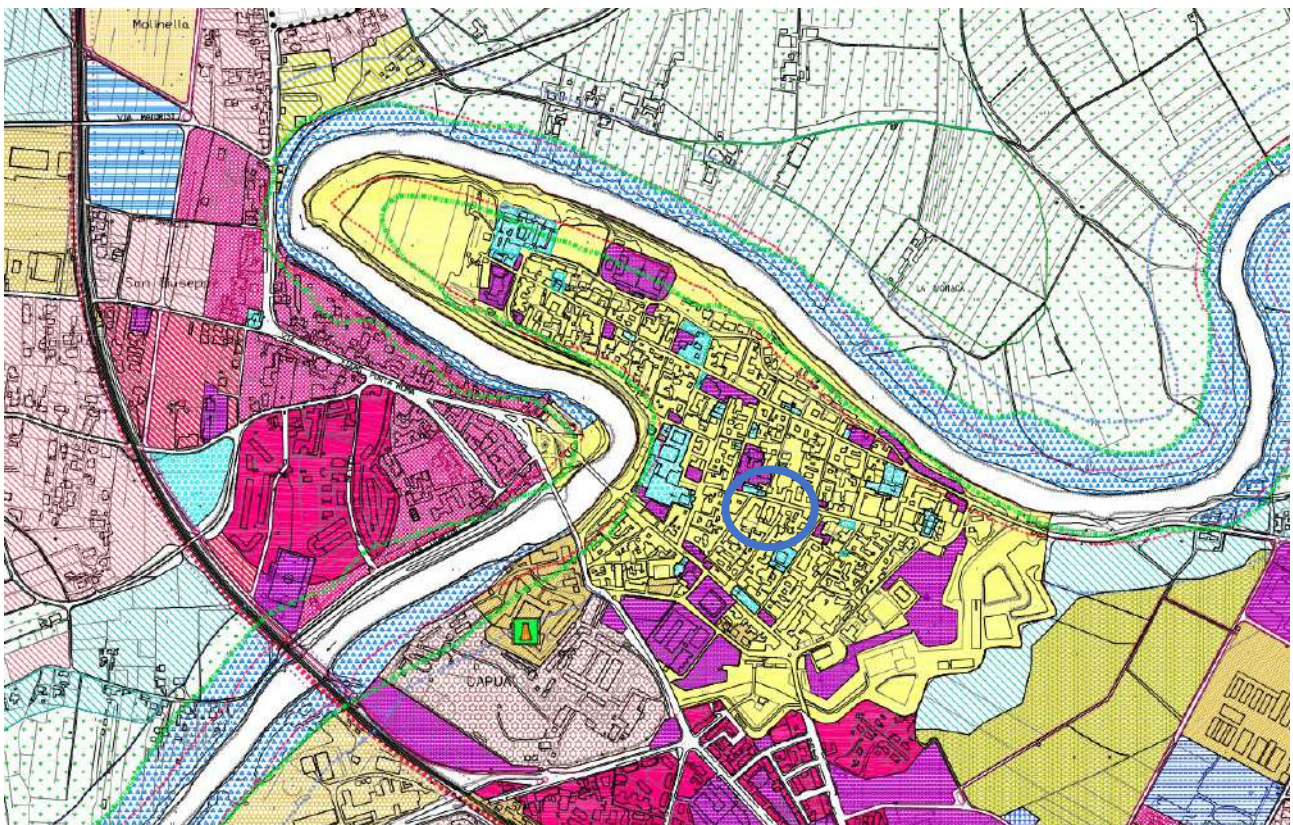
fonte: FORMAPS

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto della seguente perizia urbanisticamente si colloca in Zona A – Centro storico - come evidenziato dalle immagini che seguono che si riferiscono allo stralcio del P.R.G. del 1976 e al nuovo P.U.C. in fase di adozione che prevede per questa zona il riutilizzo, il recupero e la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'esistente.



Stralcio del P.R.G. del 1976: Zona A – Centro storico



Stralcio del P.U.C. adottato nel 2020: Zona A – Conservazione del Centro storico (art.2 del D.L.1444/68)

Per la *zona A* il **P.U.C. in adozione** prevede inoltre sia la destinazione residenziale, sia il riutilizzo per funzioni extra-residenziali come turistico-ricettive, oltre alla riqualificazione commerciale.

In generale, il P.U.C. in fase attuativa comprenderà destinazioni d'uso compatibili con il valore dei luoghi e finalizzate anche a incentivare la loro fruizione da parte di una utenza più allargata.

3) Analisi storica

Il centro storico di Capua si caratterizza ancora oggi per l'impianto a scacchiera, ad indicare una stratificazione storica rilevante: percorrendo le sue strade si trovano infatti molti reperti dell'età classica o tarda-antica inglobati nelle strutture murarie.

Capua ha subito nei secoli diverse dominazioni: sinteticamente, la città di fondazione classica – di cui resta l'impianto principale – ha vissuto in fasi successive il governo dei Longobardi, dei Normanni, del Vicereame spagnolo e quello austriaco; sul finire del 1700 Capua fu occupata dai francesi – periodo storico durante il quale molti conventi e chiese furono ridotte a funzioni laiche e civili. Nel 1860 Garibaldi diresse le operazioni della battaglia del Volturno che decise la fine del regno borbonico e l'inizio dell'Unità d'Italia. Durante la seconda guerra mondiale, la città subì gravi danni: molti infatti gli edifici e i monumenti distrutti.

Un elemento determinante la struttura urbana di Capua sono le porte di accesso alla città: in epoca longobarda ne esistevano quattro.

Altro elemento caratterizzante la struttura dell'impianto urbano è la maglia stradale del centro antico che presenta ancora molti caratteri fondativi se pur razionalizzati in epoca rinascimentale: nello schema costituito da tre strade parallele – Appia, Gran Priorato e Roma- si innesta un sistema urbanistico imperniato su assi ortogonali.

Tale impostazione ha determinato la configurazione globale della struttura urbana nella quale si può distinguere un gruppo di *insulae* irregolari per orientamento e forma disposte intorno al versante sud-est del ponte del Volturno.

Il fabbricato in oggetto sorge nell'angolo nord-est di un'insula urbana di particolare importanza storica lambita da Corso Gran Priorato di Malta, via Seggio dei Cavalieri, Via monte de' Pegni, e via Ettore Fieramosca.

L'insula, un tempo proprietà di Bartolomeo de' Capua, Gran Protonotario e Locoteta del Regno, occupava un posto di privilegio nell'area dove erano incentrate le sedi del potere politico e sociale, rappresentate dalle più alte espressioni architettoniche civili, che si ergevano lungo l'asse viario di Corso Gran Priorato di Malta. La città antica di Capua si sviluppava lungo tre strade che la dividevano da Occidente ad Oriente, mentre quella centrale, ovvero Corso G. P. di Malta, era considerata il fulcro dell'insediamento urbano: il fabbricato in oggetto occupa una posizione privilegiata lungo Corso G. P. di Malta.

L'edificio in oggetto ha assunto nel corso del tempo diverse denominazioni: prima detto “ de Capua”, poi “ delle Cento Persone” ed in epoca recente “Leonetti”.

La denominazione più divulgata è quella di Palazzo delle Cento Persone, riferita al fatto che l'edificio era abitato da moltissime persone, da cui poi il toponimo ancora in uso. La denominazione più recente deriva invece dalla famiglia Leonetti che risulta nella documentazione catastale del secolo scorso intestataria dell'immobile.

L'attuale impianto planimetrico, benché rimaneggiato, reca a piano terra – lato strada – circa 12 locali con relativo ammezzato, adibito ad abitazione; a questo poi bisogna aggiungere gli ambienti che prospettano sulla corte interna e le residenze dei piani superiori.

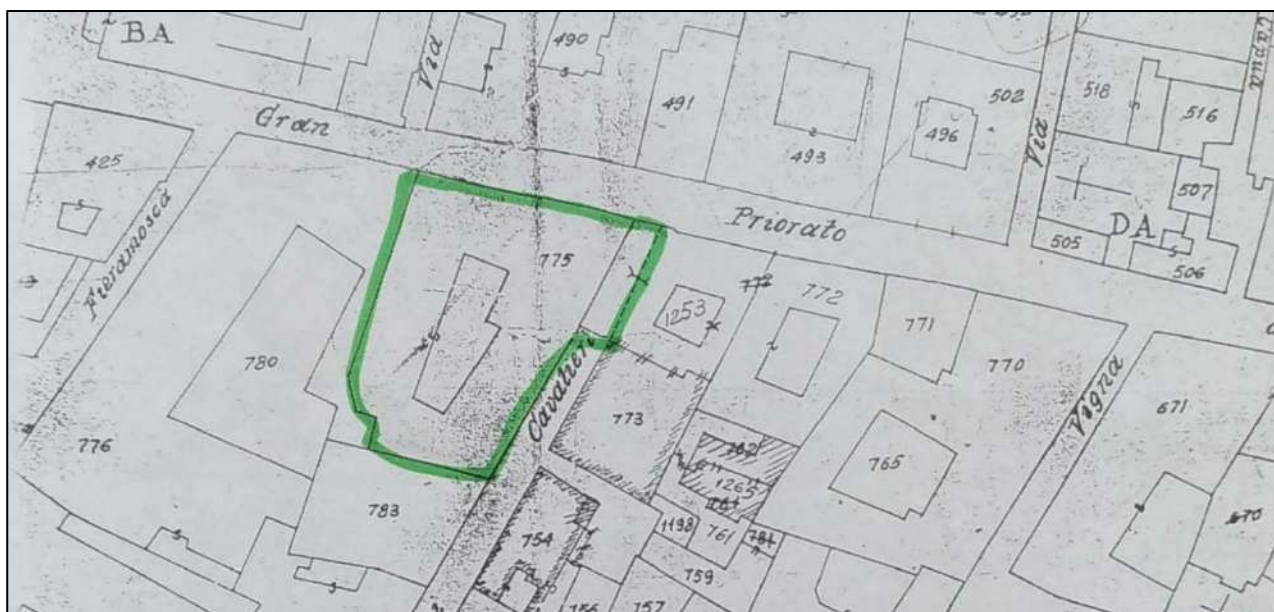


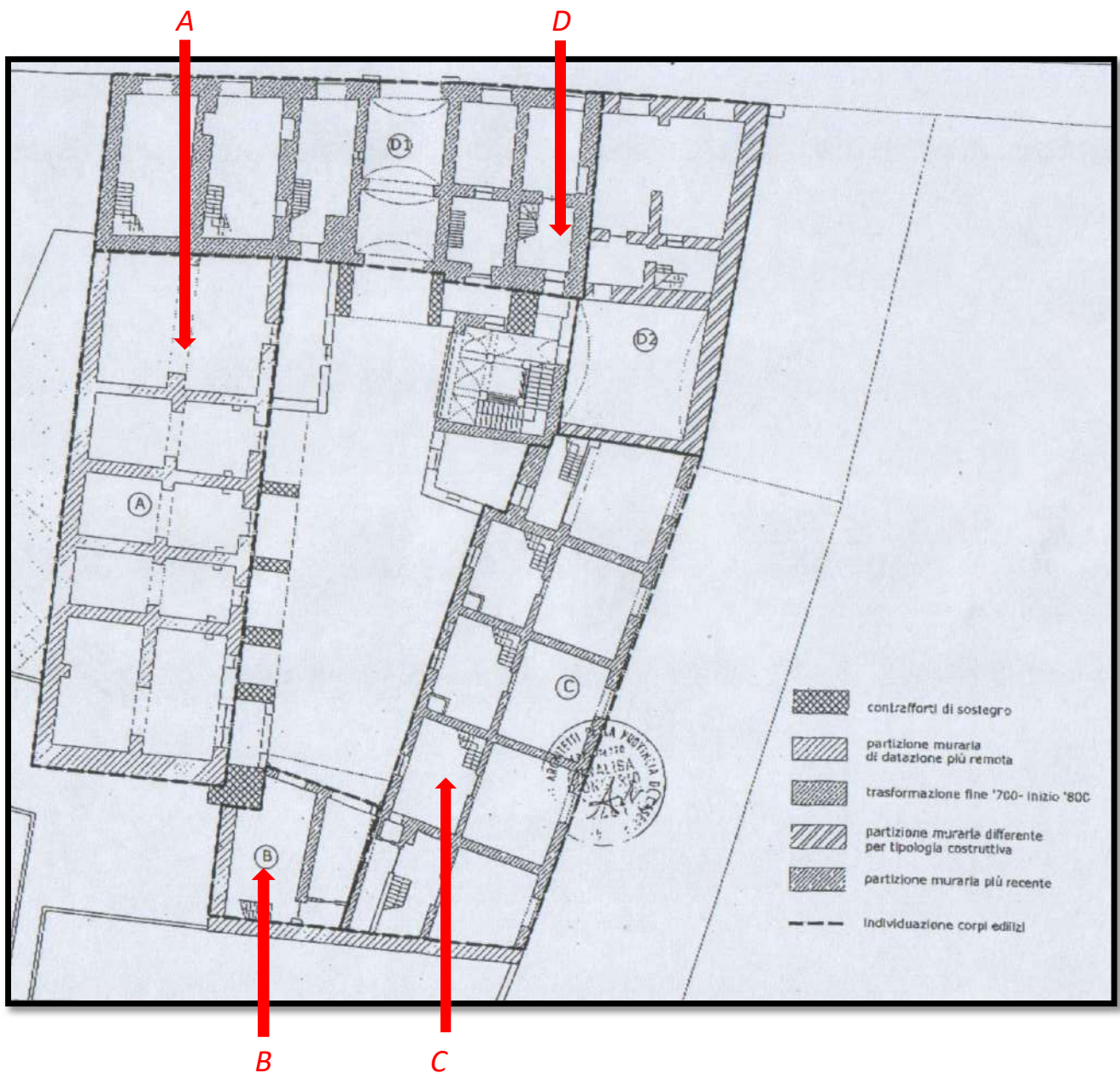
Figura 1-Mappa catastale storico

Il fabbricato si annovera tra le testimonianze del periodo angioino-aragonese-durazzesco (1266-1500), di cui però sono sopravvissute poche tracce, riconoscibili in qualche elemento decorativo.

L'impianto attuale conserva inalterato l'impianto a corte, ovvero quella di un rettangolo irregolare: l'impianto a corte prevede il posizionamento della scala aperta di ispirazione *sanfeliciano* nel cortile appena subito dopo l'ingresso: la singolarità della corte allungata – assimilabile ad un rettangolo molto allungato - deriva probabilmente dall'esigenza di accorpate in un unico organismo edilizio i corpi di fabbrica già esistenti con il fronte realizzato in epoca più recente lungo via Seggio dei Cavalieri.

L'immagine rivela un organismo edilizio complesso articolato in vari corpi edilizi frutto di rimaneggiamenti e trasformazioni operate nel tempo, che risultano uniformati sui fronti esterni da una veste architettonica unitaria.

Il corpo A (vedasi immagine sottostante) ha uno sviluppo planimetrico maggiore rispetto agli altri corpi, e si innesta perpendicolarmente sul corpo D posto lungo Corso G.P. di Malta, completamente rimaneggiato nel tardo '700- inizi '800; il corpo C di fattura più recente si allinea su via Seggio de' Cavalieri; chiude la corte interna in maniera quasi casuale il corpo B, composto da vari partizioni murarie di altezze differenti.



Il Palazzo in prospetto presenta un linguaggio architettonico *di fine '700 - inizio '800*.

Il paramento esterno fino al primo piano nobile è interamente listato con intonaco liscio trattato a bugnato, che si interrompe in corrispondenza delle aperture delle botteghe, adornate da una ampia cornice piana ad arco ribassato con il concio di chiave lievemente in risalto.

I locali al piano terra sono sormontati da balconcini incorniciati da una fascia a risalto che definiscono il piano ammezzato, adibito a residenza.

L'ingresso, ubicato su Corso G.P. di Malta è evidenziato da un portale dal disegno semplice di chiara origine catalana, a doppia cornice listata ad arco ribassato. Una cornice marcapiano aggettante segna il passaggio al piano nobile.

Le finestre del piano nobile sono incorniciate da fasce lisce, coronate da architrave sormontato da una decorazione a stucco con raffinato disegno a volute. L'ornia delle finestre è lievemente a sbalzo.

Il balcone posto in corrispondenza del portale d'ingresso risulta adornato da una fascia rettilinea a rialzo, due mensole a voluta che sostengono il timpano ricurvo ad arco ribassato; due festoni definiscono la decorazione sottostante il timpano.

Il prospetto principale presenta lesene doriche in corrispondenza del portale di ingresso e dei terminali, mentre il prospetto lungo via Seggio de' Cavalieri è scandito da lesene per ogni fila di aperture.

Il piano sottotetto è illuminato da finestre rettangolari incorniciate da semplici fasce di stucco; il cornicione aggettante decorato a fasce a risalto definisce il tratto sommitale dell'edificio che termina con una copertura a falde.



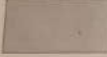


L'androne d'ingresso presenta una copertura con volte a botte non decorata, ed immette nella corte interna dell'edificio che presenta una forma di rettangolo allungato.

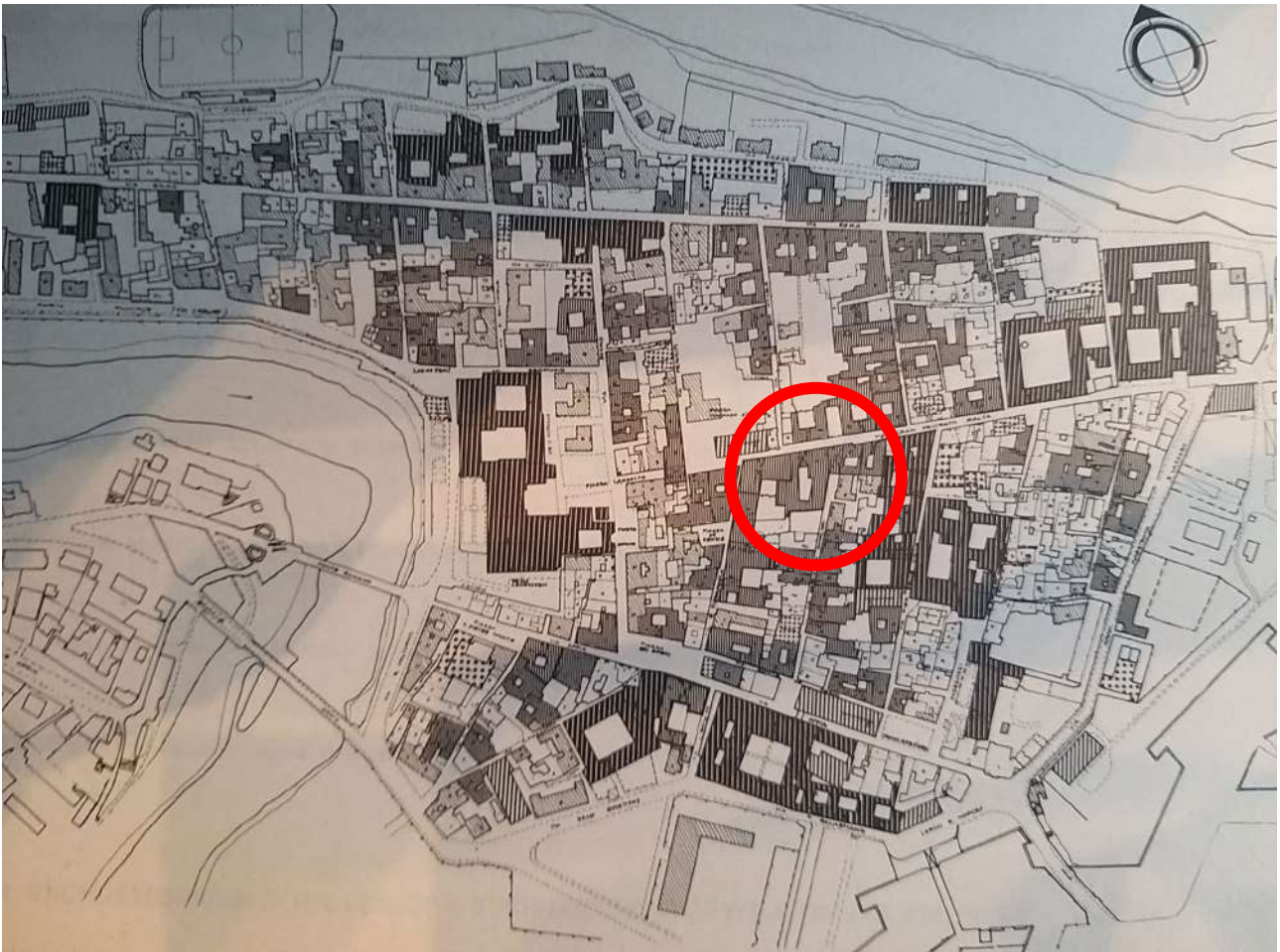
Nell'angolo sinistro della corte – subito dopo l'ingresso - è posizionata la scala aperta con n.4 pilastri in muratura e ascensore. Sulla parete di fondo della corte ritroviamo un'epigrafe di epoca romana. Il lato sinistro della corte presenta un loggiato con arco ribassato, privo di decorazione.

Dal testo " IL CENTRO ANTICO DI CAPUA" (Marsilio editori) possiamo procedere con la seguente analisi storica:









Cronologia degli edifici

periodo prevalente / predominant period	primo insediamento first lay-out /
 medioevale / medieval	—
 rinascimentale / renaissance	- - - - -
 barocco / baroque	- · - · - · -
 dall' '800 fino alla II guerra mondiale from 1800 to the Second World War	- · · · · · -
 edifici recenti / new buildings	

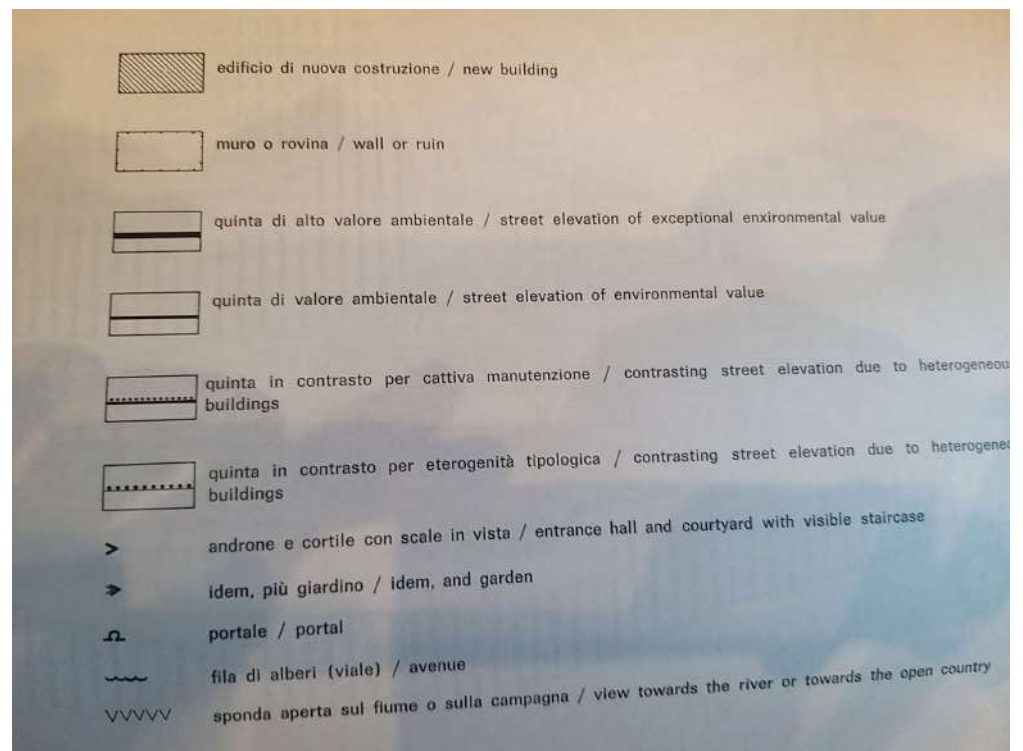


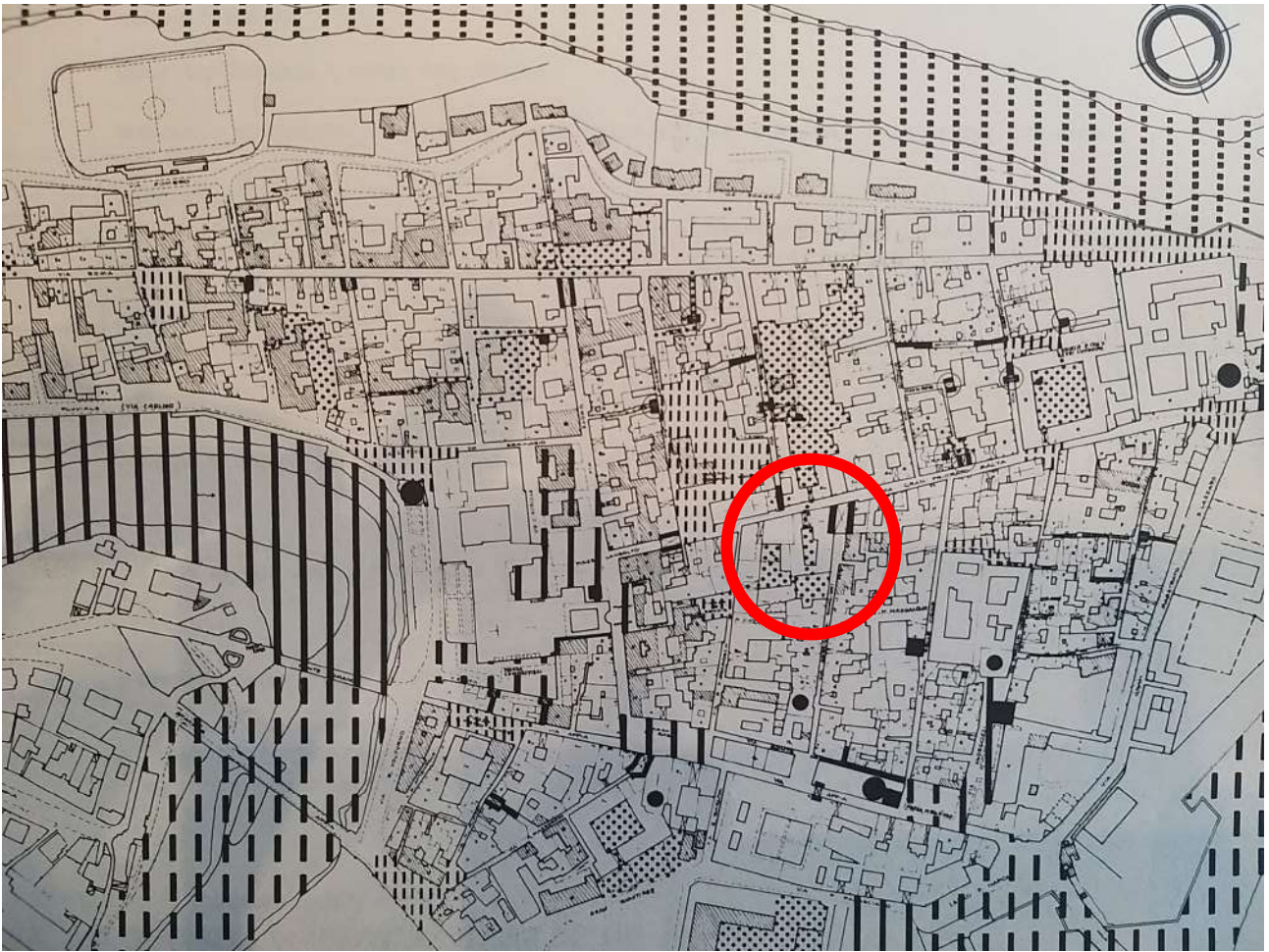
dimensionamento edifici

	volumi grandi / large volumes edificio specialistico nodale complesso / particular building complex
	edificio specialistico nodale semplice / particular individual building unit
	edificio residenziale nobiliare / residential building of the nobility
	volumi medi / medium sized volumes edificio specialistico nodale complesso / particular building complex
	edificio specialistico nodale semplice / particular individual building unit
	edificio residenziale nobiliare / residential building of the nobility



analisi urbana degli edifici





analisi visuale della città

riferimento a livello urbano / urban reference spaces and points	riferimento a livello di zona / regional reference and points
aree a configurazione da mantenere / spatial configuration to be maintained	aree a configurazione da mantenere / spatial ration to be maintained
aree da ristrutturare con progettazione particolareggiata / space to be rehabilitated	aree da ristrutturare con progettazione particolareggiata / space to be rehabilitated
aree da ristrutturare con progettazione particolareggiata e definizione di nuove modalità fruibili / space to be reconstructed exploiting obvious possibilities	aree da ristrutturare con progettazione parta e definizione di nuove modalità fruibili / be reconstructed exploiting obvious possibilities
cupola / dome	cupola / dome
torre / tower	torre / tower
arco / arch	arco / arch



Foto aerea della città risalente al 1950.

4) ANALISI TECNICA

La costruzione dell'immobile risale al XVI Secolo, precisamente al 1519, ed era sede di uno dei *tre seggi di nobiltà di piazza*. Dell'antica configurazione cinquecentesca, a seguito di modifiche apportate nel XVIII secolo, restano la fontana pubblica ed i vecchi locali di rappresentanza inglobati nella struttura settecentesca. La forma dell'immobile in pianta è irregolare ed assimilabile ad un rettangolo, con ingresso alla corte centrale dal portone che si affaccia direttamente su Via Gran Priorato di Malta: il portale d'ingresso è definito in materiale lapideo, con innesti di elementi di *reimpiego di età antica*, come riportato anche nel testo "Il Centro antico di Capua", ed è attualmente completato da un grande portone in legno e vetro.

Durante i sopralluoghi, come si noterà dai grafici (**ALLEGATO 03**) alcune area non sono state rilevate per diversi impedimenti: in alcuni casi, per l'impossibilità di aprire porte blindate chiuse; in altri casi, per l'assenza di scale interne che non hanno consentito di accedere all'aree soppalcate: in entrambi i casi, ai fini della stima per la perizia **si è proceduto per affinità con gli ambienti adiacenti**.

L'immobile si sviluppa su **sei livelli (ALLEGATO 02)**:

- **Piano terra**, composto da *n.11 locali catastali*, con androne d'ingresso e corte comune.
- **Piano ammezzato**, composto da *n.8 residenze*;
- **Primo piano**, composto da *n.8 residenze*;
- **Secondo piano**, composto da *n.7 residenze*;
- **Piano sottotetto**, composto da *n.7 residenze*;
- **Piano soppalcato**, relativo ad un'unica residenza.

Il *piano terra* ospita n.11 sub (n.1,2,3,6,7,8,9,10,11,12,13) per una superficie complessiva di **730.50mq** oltre ad androne d'ingresso e corte comune; dalla corte comune si accede a n.3 vani scala (come individuati nella planimetria successiva).

Al *piano ammezzato* si accede mediante n.3 scale principali.

Il piano ammezzato ospita n.9 sub (Sub 1,3,5,6,7,8,9,10,11) e si sviluppa su una superficie di **779.80mq**.

Il *piano primo* è servito sempre da n.3 vani scala.

Esso ospita n.15 sub (n.14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28) per una superficie complessiva di **751.00mq**.

Il *piano secondo* è servito sempre n.3 vani scala principali.

Esso ospita n.14 sub (n.29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42) per una superficie complessiva di **776.60mq**.

Il *piano sottotetto* è servito sempre n.3 vani scala principali.

Esso ospita n.1 sub (n.43) per una superficie complessiva di **709.40mq**.

Il *piano soppalcato* non risulta accatastato e presenta una superficie di **57.80mq**.



Figura 2 - Prospetto principale



Figura 3 - Portone d'ingresso



Figura 4 - Nicchia con volute su prospetto



Figura 5 - Elementi di reimpiego di età antica sulla base del portone d'ingresso



Figura 6 - Elemento di reimpiego



Figura 7 - Vista su cortile interno



Figura 8 - Vista su cortile interno

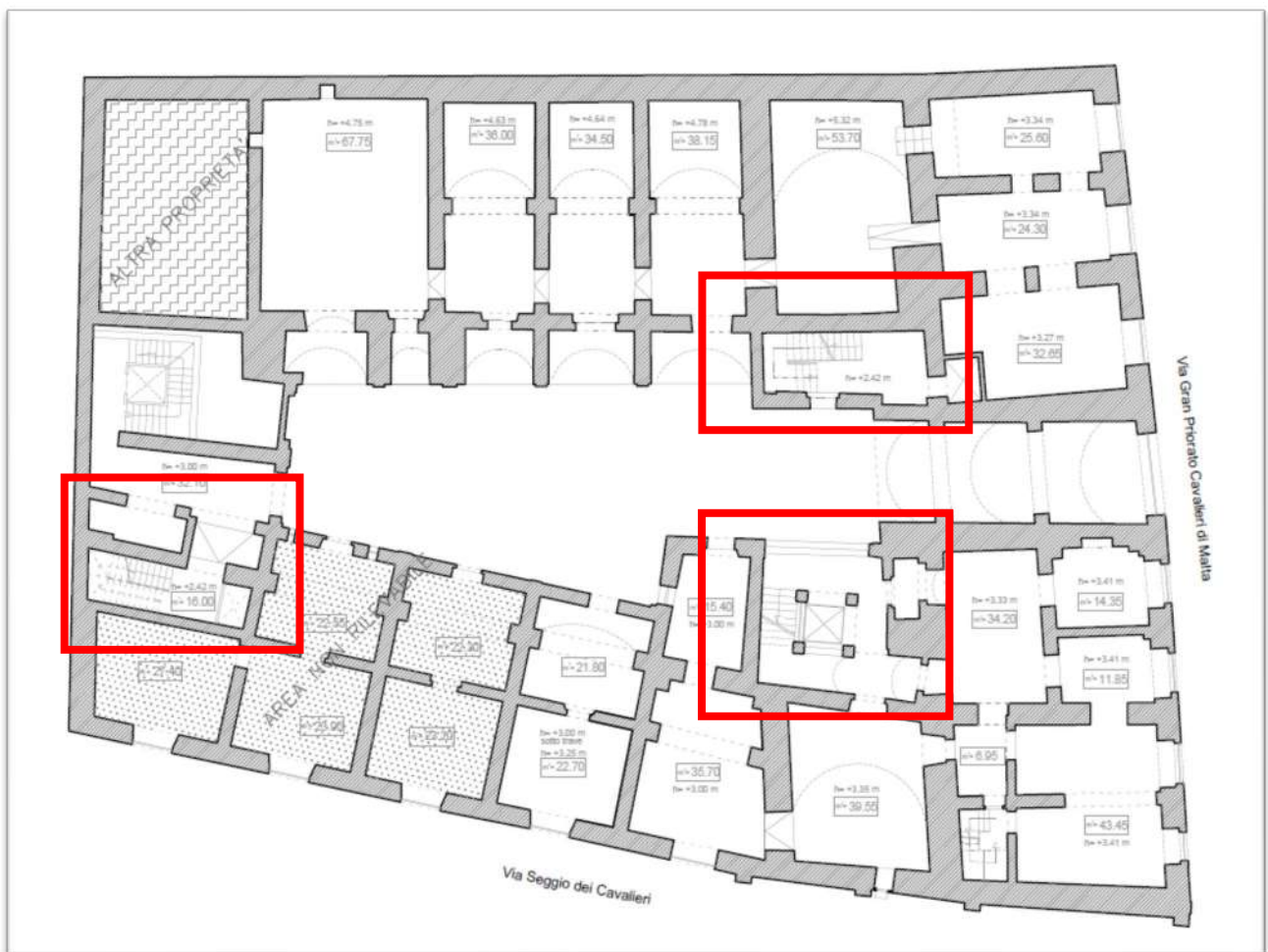


Figura 9 - Vista su cortile interno

Complessivamente l'immobile presenta la seguente superficie:

- Superficie lorda fabbricato = **5403.55mq**

	<i>superficie lorda fabbricato (Su)</i>	<i>superficie utile netta</i>	<i>superficie lorda pertinenziale (Sp)</i>	<i>Superficie non residenziale -androne,cortile,vano scala-</i>
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Piano terra	1120.50	730.50	48.40	375.60
Piano ammezzato	1114.05	779.80	0	73.15
Piano primo	1110.90	751.00	161.40	101.40
Piano secondo	1085.50	776.60	161.40	82.00
Piano sottotetto	972.60	709.40	216.60	85.30
Piano soppalcato			88.20	
TOTALE	5403.55			717.45



Planimetria del piano terra con indicazione dei n.3 vani scala.

Le unità immobiliari sono catastalmente (**Catasto del 1939**) così distinte:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CONSISTENZA
52	775	1	T-1	A04	5 vani
52	775	2	I	C01	15 mq
52	775	3	T-1	A02	6 vani
52	775	4	T-1	A04	2.5 vani
52	775	5	T-1	A04	3.5 vani
52	775	6	T-1	A04	2.5 vani
52	775	7	T-1	A04	4 vani
52	775	8	T-1	A04	4 vani
52	775	9	T-1	A04	4 vani
52	775	10	T-1	A04	3.5 vani
52	775	11	T-1	A04	2.5 vani
52	775	12	I	C02	72 mq
52	775	13	I	C02	30 mq
52	775	14	1	A02	4.5 vani
52	775	15	1	A04	2.5 vani
52	775	16	1	A04	2.5 vani
52	775	17	1	A04	3 vani
52	775	18	1	A04	2.5 vani
52	775	19	1	A04	1.5 vani
52	775	20	1	A04	1.5 vani
52	775	21	1	A04	1 vano
52	775	22	1	A04	1 vano
52	775	23	1	A04	2 vani
52	775	24	1	A04	2.5 vani
52	775	25	1	A04	1.5 vani
52	775	26	1	A04	2.5 vani
52	775	27	1	A04	3.5 vani
52	775	28	1	A04	3 vani
52	775	29	2	A04	3 vani
52	775	30	2	A04	2 vani
52	775	31	2	A04	2 vani
52	775	32	2	A04	2.5 vani
52	775	33	3	A04	2.5 vani
52	775	34	3	A04	2.5 vani
52	775	35	3	A04	2.5 vani
52	775	36	3	A04	2.5 vani
52	775	37	3	A04	2.5 vani
52	775	38	3	A04	3.5 vani
52	775	39	3	A04	1.5 vani
52	775	40	3	A04	2.5 vani
52	775	41	3	A04	4 vani
52	775	42	4	A04	3.5 vani
52	775	43	3	A04	3.5 vani

* in verde gli immobili a destinazione non residenziale come da visura catastale.

5) Titoli autorizzativi

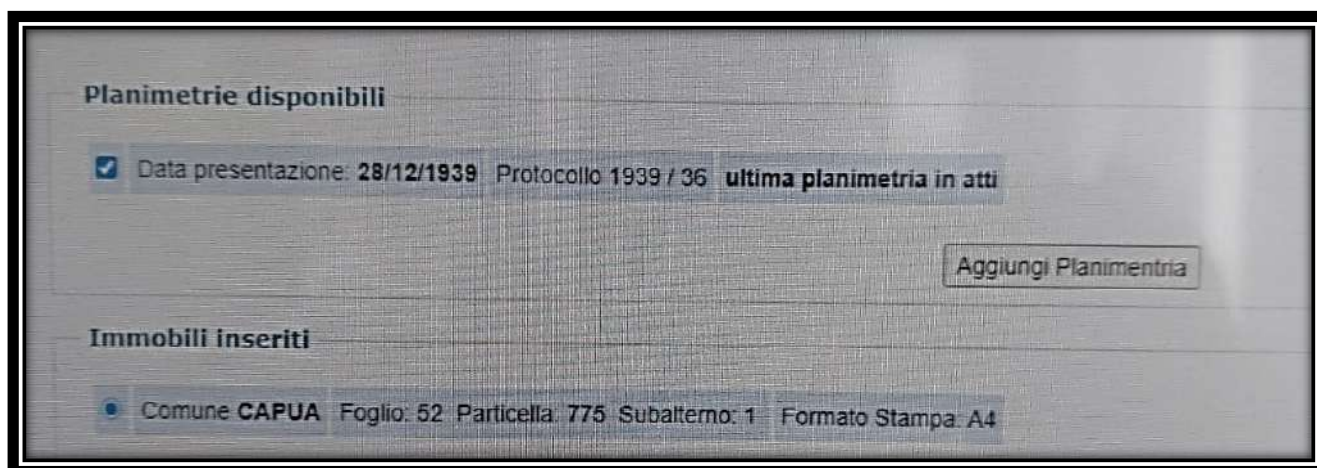
L'immobile risale al XVI Secolo, precisamente al 1519; a seguito di modifiche apportate nel XVIII secolo, dell'antica configurazione cinquecentesca restano solo alcune tracce.

In epoca contemporanea l'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie (**ALLEGATO 06**):

- Permesso di Costruire n.71/09 del 26/11/2009 per Ristrutturazione e messa in sicurezza con riqualificazione tipologica e risanamento igienico- sanitario;
- Permesso di Costruire n.66/2012 - Variante al Permesso di Costruire n.71/09 del 26/11/2009;
- Permesso di Costruire n.9/2016 per Lavori di recupero funzionale per attività socio-sanitaria (RSA).

L'immobile è inoltre vincolato puntualmente dal MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIANTALI -SABAP Caserta (**ALLEGATO 07**).

Per l'immobile in oggetto, nonostante i vari Permessi di Costruire richiesti e lavori eseguiti, **non esistono catastali aggiornati**: le uniche planimetrie risalgono al 1939.



Nell' **ALLEGATO 05** sono state messe a confronto le planimetrie dello stato attuale con le planimetrie catastali del 1939, evidenziando modifiche e difformità.

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica, si precisa che allo stato attuale, in riferimento alle autorizzazioni di cui sopra, le autorizzazioni rilasciate sono tutti scadute, mentre i lavori sono iniziati ma mai completati.

Per poter allineare l'immobile agli strumenti edilizi attuali per la conformità edilizia bisognerà procedere con una nuova autorizzazione edilizia che legittimi lo stato attuale, completa delle certificazioni necessarie ed accatastamenti aggiornati delle le varie unità.

6) Descrizione dei lavori

Allo stato attuale, l'immobile presenta pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati, serramenti interni ed esterni in legno; l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento sono predisposti ma non completati. Esso necessita nuovamente di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi che dovranno necessariamente essere eseguiti riguardano l'intero complesso. In particolare, gli interventi dovranno prevedere:

1. Il restauro delle facciate esterne, soggette a fenomeni di distacco dell'intonaco, patina, umidità da risalita, presenza di vegetazione, fessurazioni e patine biologiche, con pulitura dei marmi e degli elementi in pietra;
2. Il restauro delle facciate interne al cortile, soggette soprattutto a presenza di vegetazione e patine biologiche, a fenomeni di distacco dell'intonaco, e mancanze, con pulitura dei marmi e degli elementi in pietra;
3. Completamento degli ambienti interni con sistemazione dei pavimenti mancanti;
4. Messa in sicurezza e completamento dei collegamenti verticali;
5. Recupero degli infissi esterni;
6. Recupero degli infissi interni;
7. Recupero dei pavimenti della corte interna;
8. Ripresa degli intonaci interni al piano terra soggetti ad umidità di risalita;
9. Ripresa di tutti gli elementi metallici con relativa tinteggiatura (ringhiera, balaustra);
10. Scale interne di collegamento fra vari ambienti;
11. Tinteggiatura degli esterni;
12. Tinteggiatura delle pareti interne;
13. Posa in opera degli ascensori;
14. Completamento impianto idraulico;
15. Completamento impianto elettrico;
16. Completamento impianto di climatizzazione.

A tal proposito, alla seguente perizia è allegato il computo metrico estimativo di massima (**ALLEGATO 08**) in cui sono riportate le principali lavorazioni da eseguire affinché l'immobile possa considerarsi abitabile.

7) Stima economica

La seguente analisi economica è finalizzata sia a determinare **il valore di mercato dell'immobile sia il calcolo sommario della spesa prevista per il completamento dei lavori** per il recupero e restauro dell'immobile detto "Fabbricato delle Cento Persone".

La stima infatti si dividerà in due fasi: nella prima fase si calcolerà il valore di mercato dell'immobile (1); nella seconda fase si calcolerà il valore di massima dei lavori da fare per completare l'immobile (2).

La seguente stima viene eseguita ai sensi dell'articolo n° 22 del DPR n°207 del 05/10/2010:

- *Articolo n°22: Il calcolo sommario della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.*

1) Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato con il metodo della stima diretta, cioè tramite la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Il procedimento parte con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si è tenuto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore oltre all'individuazione dei coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

- **Identificazione del mercato omogeneo**

L'Immobile ricade nella zona omogenea indentificata dal codice B3 – Centrale/Centro Storico, del Comune di Capua, Provincia di Caserta.

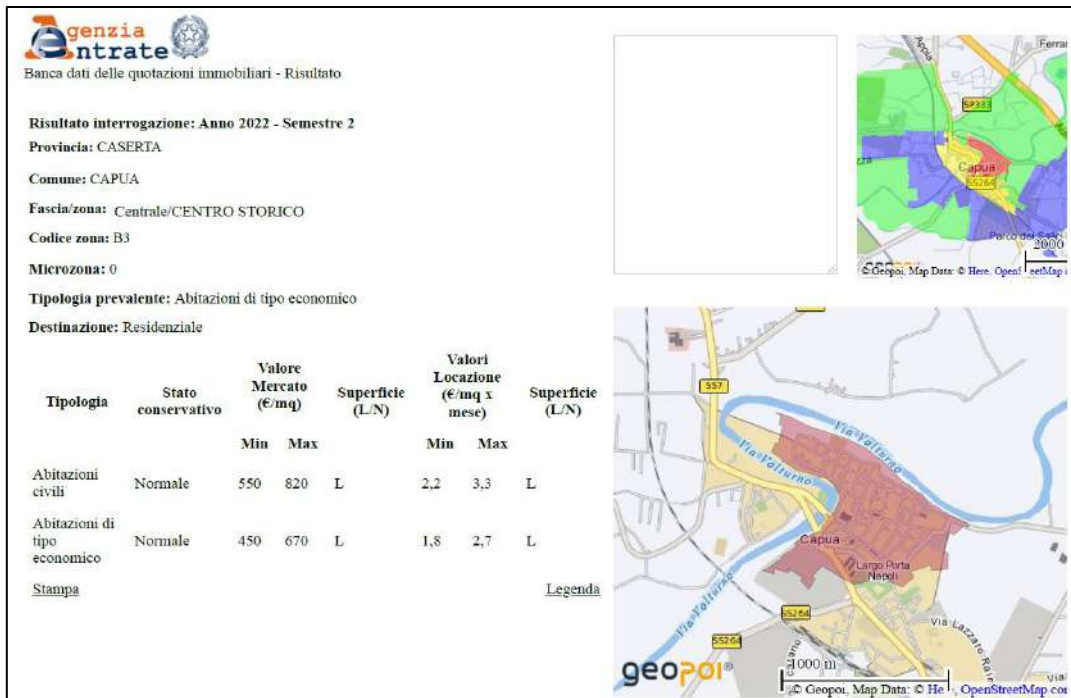


Figura 11 – Sito OMI delle Agenzie delle entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari – categoria residenziale

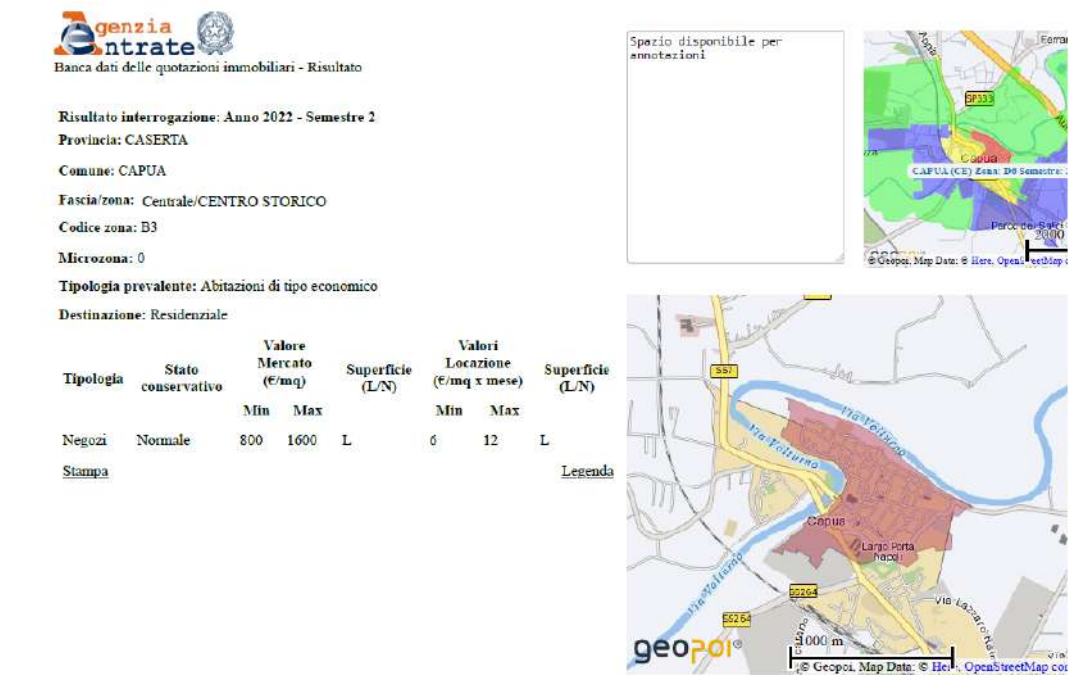


Figura 12 - Sito OMI delle Agenzie delle entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari – categoria commerciale

- **Calcolo della quotazione media**

Per l'immobile oggetto della presente stima si assumono le seguenti quotazioni medie a metro quadro:

$$(V_1 + V_2) / N = V_M$$

- Locali residenziali: $(550+820) / 2 = 685,00 \text{ € / mq}$

Le seguenti quotazioni medie sono state ricavate dai valori indicati dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell' **Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, con riferimento a tutte le vendite realizzate su immobili del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e delle superfici lorde degli stessi; il calcolo inoltre è stato approssimato sulla funzione prevalente, ovvero quella residenziale.

Il seguente valore medio è stato verificato tramite apposita indagine di mercato su immobili situati nel centro storico in condizione analoghe a quello oggetto della seguente stima.

- **Coefficienti correttivi**

I coefficienti correttivi sono i fattori che individuano le peculiari caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e sono i seguenti:

- K_1 – Stato conservativo = Lo stato conservativo di un immobile incide in maniera importante sul prezzo di un immobile. Un immobile può essere in stati di conservazione molto diversi: si va dall'immobile da ristrutturare alla nuova costruzione. Se lo stabile è ben conservato e in buone condizioni ovviamente il suo valore non potrà che aumentare.
- K_2 – Dotazione impianti = Coefficiente che tiene presente l'assenza o la presenza di impianti nell'immobile e la loro tipologia.
- K_3 – Epoca di costruzione = Coefficiente che usa come riferimento all'epoca di costruzione della casa. Un immobile costruito da parecchi anni, anche se ancora in perfetto stato, porterà con sé i segni del tempo e vedrà il suo valore diminuire.
- K_4 – Posizione = La posizione dell'immobile nel centro storico ed in particolare lungo una delle strade principali del centro storico, conferisce pregio e valore commerciale all'immobile sia se si tratta di considerare la destinazione residenziale che commerciale dei locali.
- K_5 – Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare = Coefficiente che tiene conto della presenza di parcheggi ad uso privato dell'immobile (posti auto esterni o interni all'edificio, box o aree esterne di uso esclusivo dell'immobile) oppure della facilità di parcheggio intorno allo stabile.

Coefficienti correttivi per i locali residenziali

- K_1 – Stato conservativo = Immobile da sottoporre a recupero = Coefficiente decremento = 30% (0,7)
- K_2 – Dotazione impianti = Impianti assenti o vandalizzati = Coefficiente decremento = 10% (0,9)
- K_3 – Epoca di costruzione = Edificio storico del XVI secolo = 10% (1,1)
- K_4 – Posizione = Centro storico di Capua con presenza di Sede Universitaria = Coefficiente incremento = 50% (1,5)
- K_5 – Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare = Immobile non è dotato di parcheggio esclusivo ma di una corte interna ha l'accesso = Coefficiente decremento = 10% (0,9)
- K_6 – La qualità distributiva e funzionale dei locali degli ambienti è ordinaria = Coefficiente neutro = 1

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Coefficienti correttivi per locali residenziali = $K_{TOT(r)} = 0.93$

• Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale – **Sc** - è data dalla somma di:

$$Sc = Su + Sp + Snr$$

dove:

Superficie utile (**Su**), e' la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni;

Superficie pertinenziale (**Sp**), è la superficie lorda dei balconi, terrazzi e soppalco (ai fini del calcolo queste grandezze vengono considerate in percentuali differenti);

Superficie non residenziale (**Snr**) è la superficie comune non residenziale (androne, cortile, vano scala).

	<i>superficie lorda fabbricato (Su)</i>	<i>Superficie lorda pertinenziale (Sp)</i>	<i>Superficie lorda pertinenziale (Sp)*</i>	<i>Superficie non residenziale (androne,cortile,vano scala)</i>
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Piano terra	1120.50	48.40		375.60
Piano ammezzato	1114.05	0		73.15
Piano primo	1110.90	161.40		101.40
Piano secondo	1085.50	161.40		82.00
Piano sottotetto	972.60	216.60		85.30
Piano soppalcato			88.20	
TOTALE	5403.55	587.80	88.20	717.45

Seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 “Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare”; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l’Allegato C del D.P.R. 138/98 “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”, avremo:

Su= 5403.55mq,

Superfici lorde pertinenziali - **Sp** - costituite da:

- Soppalco = 88,20 mq, parametrato al 25% = 22,10 mq
- Balconi e terrazzo = 587,80 mq, parametrato al 30% = 176,30 mq

Superfici non residenziali:

Snr = 717.45mq, parametrato al 10% = 71.75 mq.

Pertanto sommando **Sc** = **Su** + **Sp** + **Snr** avremo:

Calcolo Sc per i locali residenziali:

Su = 5.403,55 mq +

Sp = 198,40 mq +

Snr = 71,75 =

Sc= 5.673,70 mq

- **Calcolo del valore di mercato**

Il valore di mercato fornirà una stima della peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati. Esso sarà pari al prodotto della quotazione media al metro quadro, il coefficiente correttivo (K) e la superficie commerciale (Sc).

$$V_M = Q_M \times K \times S_c$$

$$V_M = 685 \text{ €/mq} \times 0.93 \times 5.673,70 \text{ mq} = 3.614.430,59 \text{ €}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al valore di mercato espresso in €/mq

$$V_U = V_M / S_c$$

$$V_U = 3.614.430,59 / 5.673,70 \text{ mq} = 637.05 \text{ €/mq}$$

2) Definizione del computo metrico

In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo n°22 del DPR n°207 del 05/10/2010, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato “, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”

Rispetto alle alternative delineate dal citato articolo n°22, nella definizione del metodo, si è optato per la redazione di un computo metrico di massima, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto.

La stima è stata redatta utilizzando il Prezzario della Regione Campania 2022, approvato con BURC n. 59 del 04.07.2022 (**ALLEGATO 8**).

Il costo complessivo dei lavori è: 506.897,71 euro



Sez. A/a
Architetta
**CONCETTA
MARRAZZO**
N. 9512
NAPOLI

Concetta Marrazzo

Bibliografia

“ IL CENTRO ANTICO DI CAPUA” (Marsilio editori)

P.U.C. di Capua

