



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

Dipartimento Riqualficazione Urbana

Piazza XIX Maggio n°10 04024 GAETA LT tel. 0771/ 469405 fax. 0771/469433

## Perizia Immobiliare avente ad oggetto n. 5 unità immobiliari per civile abitazione site in Gaeta,

### 1. Premessa

Oggetto della presente perizia è rappresentato dalle unità immobiliari abitative site in Gaeta Salita della Civita n. 1 e Vico della Sorresca 6, facenti parte di un fabbricato articolato su quattro piani (terra-primo-secondo e terzo).

Scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle n. 5 unità immobiliari da compravendere.

A tal fine sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, nonché sono state svolte le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

La valutazione viene eseguita applicando il metodo estimativo sintetico-comparativo.

### 2. Relazione di Perizia Tecnica

La presente relazione è composta di due sezioni. La **prima** è destinata alla individuazione e descrizione dell'immobile, nella **seconda sezione** si procederà ad effettuare la quantificazione del più probabile valore di mercato del cespite.

### 3 Dati catastali

Gli immobili sono così individuati:

N.	Intern	Fog.	Part.	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons	Sup.Cat	Rendita
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	001	A02	02	6	141	433,82
		37	305	12							
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	001	A02	02	4	76	289,22
		37	2230	11							
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	001	A02	02	4	95	289,22
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	001	A02	02	6,5	156	469,98
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	001	A02	02	8,5	203	614,58
			298	16							

I suddetti immobili risultano così occupati:

- 1)- Interno I - Capoccioni Paola
- 2)- Interno 2 - De Feo Francesco
- 3)- Interno 3 - Carone Fulvia
- 4)- Interno 4 - Pistonami Adriana
- 5)- - Donaggio Antonio

### 4 Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili

L'immobile di cui in oggetto, risulta facente parte del vecchio nucleo edilizio del Comune di Gaeta, Zona Sant'Erasmus. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Gaeta si rileva che gli immobili sono conformi agli atti concessori.

## 5 Provenienza dell'immobile

I beni immobili oggetto di perizia sono posseduti dal Comune di Gaeta e regolarmente locati.

## 6 Contratto di locazione

I beni immobili oggetto di perizia sono adibiti ad alloggi abitativi con i seguenti contratti di locazione:

1) Locazione da perfezionare	per l'importo annuo di	€ 3.120,00;
2) rep. N. 891 del 20.09.2000	per l'importo annuo di	€ 753,20;
3) rep. N. 121 del 06.02.2003	per l'importo annuo di	€ 321,29;
4) rep. N. 117 del 06.02.2003	per l'importo annuo di	€ 822,56;
5) rep. N. 1069 del 19.03.2014	per l'importo annuo di	€ 4.200,00;
<b>Totale redditualità annuale di fitto</b>		<b>€ 9.217,05</b>

## 7 Descrizione e caratteristiche della zona e del terreno

Le Unità immobiliari di cui sopra sono inserite in un complesso immobiliare ricadente in zona centrale, inserito nel centro storico di Gaeta denominato Sant'Erasmo, con due lati aperti, di cui uno con affaccio su Piazza Traniello e uno su Salita della Civita e Vico della Sorresca. La posizione è particolarmente favorevole, in quanto posto nella parte bassa a poca distanza dalla linea di costa.

La destinazione prevalente della zona è quella abitativa, con la presenza in loco di numerose attività commerciali e artigianali, anche limitrofe all'immobile oggetto della presente stima.

Le tipologie di immobili abitativi presenti nella zona sono del tipo civile o di pregio storico, con stato manutentivo che varia da normale a scadente, con alcuni edifici recentemente ristrutturati.

Nel quartiere sono presenti numerose attività commerciali, tutti i servizi pubblici e privati, con le connesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 8 Descrizione del Bene

Le unità immobiliari site in Salita della Civita n.1, interni 1, 2, 3, come da planimetrie allegate, sono situate al piano secondo dell'immobile, mentre l'interno 4 è situato al terzo piano. L'immobile di Vico della Sorresca n.6 è situato al piano terra e primo.

Tutte e cinque le unità immobiliari affacciano sulla Piazza Traniello.

La struttura edilizia è del tipo in muratura, la facciata su Piazza Traniello risulta ristrutturata solo in parte a seguito di interventi sporadici e localizzati alle singole proprietà, la facciata su vico della Sorresca è fatiscente e va completamente ristrutturata.

La struttura interna risulta fatiscente.

L'interno 2 al momento utilizza il wc esterno all'unità immobiliare attraversando un corridoio comune.

L'interno 4 risulta completamente ristrutturato per cui il suo stato di conservazione può considerarsi ottimo.

L'illuminazione ed il ricambio d'aria dei vani è data dalle numerose aperture presenti.

I Wc sono sprovvisti di ricambio d'aria tranne che nel caso dell'appartamento sito al terzo piano (Int.4), il cui wc è dotato di regolare finestra.

L'impianto di riscaldamento è presente esclusivamente nell'appartamento sito al terzo piano (Int. 4).

L'impianto idrico è collegato alla condotta cittadina..

L'impianto elettrico è collegato alla rete.

## 9 Processo di valutazione

Al fine di effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi si è proceduto a riferire la stima all'attualità e riferendoci ad uno stato manutentivo definito carente per

---

gli immobili distinti con i numeri 1, 2, 3 e 5, mentre per l'immobile n. 4 (Int.4) lo stato manutentivo risulta buono.

Dall'indagine di mercato si è constatato che il valore unitario originariamente utilizzato è l'euro per metro quadro di superficie commerciale.

### 9.1 Stima con **procedimento sintetico -comparativo**

Il valore di mercato degli immobili ad uso residenziale è quantificato con riferimento alla "superficie commerciale".

Ordinariamente per "superficie commerciale" di unità abitative si intende la sommatoria tra superficie lorda coperta, corrispondente alla superficie involupata dal perimetro esterno delle murature delimitanti l'alloggio e la mezzeria delle murature comuni e quella dei balconi o terrazzi, depositi, aree cortilizie, il tutto opportunamente ragguagliato.

Per i balconi, nel caso specifico, è ricorrente un rapporto mercantile pari al 0,30 fra la superficie esterna e quella interna. Conseguentemente la superficie esterna concorre alla determinazione della superficie commerciale interna per un 30%.

La superficie lorda è comprensiva del 100% delle murature interne e del 50% delle murature condominiali. Quanto detto è applicabile anche al caso degli spazi condominiali, avendo una superficie comprensiva delle murate da ponderare al 50%.

Nel caso in esame, quanto sopra detto non si ritiene applicabile in quanto che sia le pareti perimetrali che quelle interne hanno spessore superiore a quella ordinaria raggiungendo in alcuni casi i 140 centimetri per cui per una corretta valutazione, nel caso in questione, si ritiene corretto assumere come superficie lorda quella "utile" rilevabile dalla documentazione catastale maggiorata del 20%.

Sc2

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub	Ubicazione	Sup. Utile Cat.	Maggiora z. 20%	Superf. Lorda stimata
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	106	21,2	127,2
		37	305	12				
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	57	11,4	68,4
		37	2230	11				
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	62	12,4	74,4
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	121	24,2	145,2
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	121	24,2	145,2
			298	16				

*Individuazione della superficie commerciale:*

Sc3

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub	Ubicazione	Sup. Lorda Stim.	Sup. Balc. e Acces.	30%	Sup. Commerciale
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	127,2	3	1	128,2
		37	305	12					
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	68,4	10	3,3	71,7
		37	2230	11					
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	74,4	6	1,8	76,2
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	145,2	19	5,7	150,9
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	145,2	46	13,8	159
			298	16					

Una prima valutazione è stata effettuata considerando i dati della Borsa Immobiliare di Gaeta dell' Agenzia del Territorio, con riferimento alla zona "B2", dalla quale scaturisce un valore medio di mercato di circa euro 2.100 al metro quadrato di superficie lorda per gli immobili di tipo economico ed euro 2.550 per gli immobili civili con stato di conservazione "normale".

**Risultato interrogazione:** Anno 2014 - Semestre I

Provincia: LATINA

Comune: GAETA

Fascia/zona: Centrale/LUNGOMARE CABOTO-LOC.MONTESECCO/S.ERASMO-VIA INDIPENDENZA-CENTRO MEDIEVALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2250	2850	L	8,8	11,1	N
Abitazioni civili	Ottimo	2750	4000	L	11,1	14,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2450	L	7,4	11,1	N
Box	NORMALE	560	820	L	2,5	3,7	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Ne consegue che il valore degli immobili di cui trattasi è pari a:

N. 1)  $V = 2.100 \text{ €/mq} \times 128,20 \text{ mq} = \text{€ } 269.220$

N. 2)  $V = 2.100 \text{ €/mq} \times 71,70 \text{ mq} = \text{€ } 150.570$

N. 3)  $V = 2.100 \text{ €/mq} \times 76,20 \text{ mq} = \text{€ } 160.020$

N. 4)  $V = 2.550 \text{ €/mq} \times 150,90 \text{ mq} = \text{€ } 384.795$

N.5)  $V = 2.100 \text{ €/mq} \times 159,00 \text{ mq} = \text{€ } 333.900$

a) **Dati storici** - A verifica di dati valori orientativi si è proceduto ad una verifica di tali valori effettuando un confronto con altri immobili con caratteristiche proprie della situazione ordinaria di zona. Al riguardo sono state esaminati atti di compravendita di civili abitazioni nella zona del Comune di Gaeta, in posizione centrale, riportati nel seguito, che hanno prodotto valore medio pari a 4.000,00 *IF/mq*.

- Atto notaio Parisi rep. n. 2592 del 05.08.2008 per un'abitazione civile in Via Pio D(, n. 92, a circa 700 mt dall'immobile in esame, nella stessa zona centrale, della superficie totale assunta di 93 mq, realizzata nel 1950, posta al piano 2°, con cucina, bagno, soggiorno, 2 camere e terrazzo, in un fabbricato con 5 piani fuori terra e senza ascensore, apparso in un stato manutentivo e conservativo

esterno normale, è stato corrisposto un prezzo di 330.000,00 €, cui corrisponde un importo unitario di circa 3.550,00 €/mq.

- Atto notaio De Prisco rep. n. 25447 del 16.05.2008 per un'abitazione civile in Vicolo Gaetani, n. 1, a circa 200 mt dall'immobile in esame, nella stessa zona centrale, della superficie totale assunta di 90mq, realizzata nel 1939, posta al piano 2°-3°, con cucinino, ingresso, bagno, soggiorno, 3 camere, in un fabbricato con 4 piani fuori terra e senza ascensore, apparso in un stato manutentivo e conservativo esterno buono, è stato corrisposto un prezzo di 360.000,00 €, cui corrisponde un importo unitario di circa 4.000,00 €/mq.

- Atto notaio Provitera rep. n. 8503 del 07.01.2008 per un'abitazione posta ad angolo tra Via Docibile, n. 24, e Via Duomo, n.31, a circa 100 mt dall'immobile in esame, nella zona centrale, della superficie totale assunta di 72 mq, realizzata nel 1990, posta al piano 5°, con cucina, bagno, 2 camere, ingresso, i balcone, in un fabbricato con 7 piani fuori terra e ascensore, apparso in un stato manutentivo e conservativo esterno buono, è stato corrisposto un prezzo di 320.000,00 €, cui corrisponde un importo unitario di circa 4.450,00 €/mq.

Tali dati storici, riferibili ad immobili in stato di manutenzione normale o buono e la cui media è di euro 4000 al metro quadrato, discendono da atti stipulati in un periodo temporale in cui la crisi economica non si era ancora manifestata per cui all'attualità si ritiene congruo ritenere tale risultato ridotto del 30% .

**b) Dati operatori immobiliari di zona** - Da verifiche effettuate presso operatori specializzati (agenzie immobiliari ecc.) di zona si è potuto verificare a conferma di quanto evidenziato nei precedenti capoversi che abitazioni civili in zona centrale, in fabbricati di 4 piani fuori terra, senza ascensore, realizzati negli anni cinquanta e ottanta, in stato manutentivo normale/buono, della superficie di 100 mq, **hanno valori unitari** tra 2000 e 2.500 €/mq. Anche in questo caso si ritiene utile applicare una riduzione ponderale del 10%.

**c) Dati offerta vendita di immobili** - Dall'esame poi di offerte di vendita riscontrabili su riviste e siti internet si è potuto verificare ad ulteriore conferma di quanto evidenziato nei precedenti capoversi che abitazioni civili in zona centrale, in fabbricati di 4 piani fuori terra, senza ascensore, realizzati negli anni ottanta e novanta, in stato manutentivo normale, della superficie di 100 mq, con cucina, doppi servizi, tre camere, balcone, **vengono offerte ad importi** compresi tra 400.000 e 500.000 € con valori unitari offerti tra 3.500 e 4.500,00 €/mq al lordo dell'alea di contrattazione ragionevolmente assimilabile al 40% .

Si ottiene quindi un valore ponderato tra i dati su indicati alle lettere a), b) e c) come segue:

Fonte	Valore medio	Coeff. di Ponderaz.	Val. Ponderato
Dati storici	€ 4.000	30%	€ 2.800
Interviste	€ 2.250	10%	€ 2.025
Offerta	€ 4.000	40%	€ 2.400
Valore ponderato medio			€ 2.408,3 = 2.409

Applicando tale valore si ottiene:

Sc.4

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub	Ubicazione	Sup. Comm.	Valore
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	128,2	308.833,80
		37	305	12			

2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	71,7	172.725,30
		37	2230	11			
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	76,2	183.565,80
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	150,9	363.518,10
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	159	383.031,00
			298	16			

Tali importi sono riferiti ad immobili aventi stato di conservazione ottimo, per cui, tranne che nel caso dell'immobile n. 4, va applicata una riduzione per ristrutturazione, stimata in euro 500 al metro quadrato di superficie commerciale. Per l'immobile n.4 si prevede una riduzione di euro 100 al mq. per partecipazione alle spese di ristrutturazione della facciata.

Pertanto:

Sc5

N.	Int.	Fog.	Part.	Sub	Ubicazione	Sup. Comm.	Valore	Riduzione	Valore aggiornato
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	128,2	308.833,80	64.100	244.733,80
		37	305	12					
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	71,7	172.725,30	35.850	136.875,30
		37	2230	11					
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	76,2	183.565,80	38.100	145.465,80
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	150,9	363.518,10	15.090	348.428,10
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	159	383.031,00	79.500	303.531,00
			298	16					

## 9.2 Stima con procedimento relativo all'individuazione del valore di mercato attraverso la metodologia per capitalizzazione dei redditi

In ultima analisi si è proceduto, inoltre ad effettuare il calcolo di un più probabile valore di mercato attraverso la metodologia per capitalizzazione dei redditi che considerasse esclusivamente l'effettiva redditività erogata dal bene immobile cercando di prescindere da bolle speculative. A tal fine si è proceduto ad effettuare indagini presso agenzie immobiliari e a verificarle con i dati relativi agli accordi locali.

A questo proposito per motivi cautelari, considerato lo stato di degrado degli immobili, sarà considerato un reddito lordo per la fascia più bassa di € 5,00 /mq x mese e € 6,00/mq x mese per la fascia più alta.

**Esso determina un reddito lordo pari a:**

Sc6

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub	Ubicazione	Sup. Comm. etc.	Reddito €/mq	Reddito mensile	Reddito annuo
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	128,2	5	641	7.692
		37	305	12					
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	71,7	5	358,5	4.302
		37	2230	11					
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	76,2	5	381	4.572
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	150,9	6	905,4	10.865
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	159	5	795	9.540
			298	16					

### Calcolo reddito netto:

Ai suddetti valori vanno detratte l'IRPEF e le spese varie ( IMU, spese di amministrazione, sfitto e inesigibilità, ecc..) che si ritiene congruo influiscano del 30%

Sc7

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub.	Ubicazione	Sup. Comm.	Reddito annuo	Reddito netto
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	128,2	7.692	5.384,40
		37	305	12				
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	71,7	4.302	3.011,40
		37	2230	11				
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	76,2	4.572	3.200,40
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	150,9	10.865	7.605,36
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	159	9.540	6.678,00
			298	16				

Conseguentemente, considerando un saggio di capitalizzazione che per i centri medi può variare fra il 0.01 e lo 0,03%, si ottiene un saggio medio dello 0,02% considerando che trattasi di una zona di pregio centrale. **Ne consegue che il valore immobiliare del bene** de quo può essere determinato attraverso il rapporto che segue:

Sc8

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub.	Ubicazione	Sup. Com.	Reddito netto	Valore del bene.
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	128,2	5.384,40	269.220
		37	305	12				
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	71,7	3.011,40	150.570
		37	2230	11				
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	76,2	3.200,40	160.020
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	150,9	7.605,36	380.268
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	159	6.678,00	333.900
			298	16				

Si tiene a precisare che la valutazione è prudenziale in quanto le risultanze delle indagini presso le Agenzie Immobiliari hanno evidenziato un'oscillazione dei canoni di locazione del **libero mercato** fra i 5,00 ed i 7,00 euro/metro quadrato mese.

### 10 Conclusioni Peritali e Riconciliazione dei Valori

I valori precedentemente indicati devono essere riconciliati al fine di pervenire ad una stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Considerando i valori ottenuti con diverse metodologie di valutazione equiprobabili, anche se si ribadisce il carattere prudenziale della stima per capitalizzazione dei redditi ne consegue che il valore degli immobili è pari a:

N.	Interno	Fog.	Part.	Sub.	Ubicazione	Sup. Comm.	Val. 1	Val. 2	Val. 3	Valore med.
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	128,2	269.220,00	244.733,80	269.220,00	261.057,93
		37	305	12						
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	71,7	150.570,00	136.875,30	150.570,00	146.005,10
		37	2230	11						
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	76,2	160.020,00	145.465,80	160.020,00	155.168,60
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	150,9	384.795,00	348.428,10	380.268,00	371.163,70
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	159	333.900,00	303.531,00	333.900,00	323.777,00
		37	298	16						

Detti valori, di carattere generale, vanno ragguagliati alla realtà in base ai comodi positivi e/o negativi presenti nei singoli immobili (accessibilità, parcheggio privato, ascensore, veduta, servizi, silenziosità).

Sc10

N.	Int.	Fog	Part.	Sub.	Ubicazione	Valore medio	Magg. Comodi	Riduz. Comodi	Probabile valore di mercato
							Positivi	Negativi	
1	1	37	301	3	Salita della Civita n.1, p.2	261.057,93	0,03	0,04	<b>258.447,35</b>
		37	305	12					
2	2	37	305	13	Salita della Civita n.1, p.2	146.005,10	0,02	0,04	<b>143.085,00</b>
		37	2230	11					
3	3	37	2230	12	Salita della Civita n.1, p.2	155.168,60	0,02	0,04	<b>152.065,23</b>
4	4	37	2230	13	Salita della Civita n.1, p.3	371.163,70	0,06	0,06	<b>371.163,70</b>
5	-	37	305	14	Vico Sorresca n.6, p.T-1	323.777,00	0,02	0,02	<b>323.777,00</b>
			298	16					

Gaeta 22.04.2015

Il Tecnico  
f.to Geom. Carlo Fantasia

Il Dirigente del Dipartimento C.T.A  
f.to Dott. Pasquale Fusco

Il Dirigente del Dipartimento R.U.  
f.to Arch. Roberto Guratti