

oggetto

Stima all'attualità del valore di mercato della quota indivisa pari alla metà di tre negozi, ubicati in Napoli alla via Giuseppe Pica n. 43/45, n.41 e n.37/39.

Confisca a carico di 

Rif.to n. 22871 del 19/04/2021 dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC).

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli - upt.napoli@agenziaentrate.it



committente

Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC).

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli - upt.napoli@agenziaentrate.it

ALLEGATI

- 1** Estratto di mappa catastale
- 2** Inquadramento zona OMI
- 3** Ortofoto satellitari
- 4** Immagini

prot. n. 18276 del 20/04/2021

Stima, con epoca di riferimento all'attualità, del valore di mercato della quota indivisa pari alla metà di tre negozi, ubicati in Napoli alla via Giuseppe Pica n.43/45, n.41 e n.37/39.

INDICE

PREMESSA	
PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE	
1 DESCRIZIONE	4
2 DATI CATASTALI	5
3 CONSISTENZA	6
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	
4 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	6
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE	
5 SCOPO DELLA SIMA	8
6 ANALISI DEL MERCATO.....	8
7.1 Criterio e metodologia estimativa.....	9
7.2 Dati economici.....	10
7.3 Esame delle caratteristiche degli immobili comparabile.....	11
7.4 Test di ammissibilità.....	14
7.5 Redazione Tabella dati.....	16
7.6 Prezzi impliciti.....	18
7.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	20
8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	24
9) CONCLUSIONI.....	25

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono costituite dagli interventi di:

- restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti;
- consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti;
- eliminazione delle superfetazioni;
- inserimento o adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

Inoltre, nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento, è ammesso il frazionamento di ciascuna unità edilizia, l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili e l'inserimento di ascensori.

Le utilizzazioni compatibili, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78, sono costituite dalle abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali. Le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino. Sono consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, box auto con accesso sia dalla strada che dal cortile ed a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino.

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici o storici ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089.

La stima viene effettuata nel presupposto che l'immobile sia libero da occupazioni e vincoli locativi, nonché privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, servitù o altri diritti reali, vincoli, vizi ed oneri anche non menzionati nella presente, che possano limitare, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui è destinato.

Dalle informazioni rilevabili dalla banca dati catastale risulta che tutti gli immobili sono attualmente intestati, dal 26/07/2006, per la quota pari al 50% ciascuno, alla [redacted], ed al signore [redacted], in virtù di atto di compravendita del 26/07/2006, Notaio, [redacted] con sed. ad [redacted].

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 SCOPO DELLA STIMA

Secondo quanto indicato in premessa e sulla scorta della richiesta formulata dalla Committenza, lo scopo della stima è la determinazione, riferita all'attualità, individuata come ultimo mese dell'ultimo semestre (2°/2020) rispetto alla data della richiesta e cioè al mese di dicembre 2020, del valore di mercato del cespite descritto.

6 ANALISI DEL MERCATO

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata che determini il valore di mercato dei beni oggetto di stima, è stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del mercato immobiliare di riferimento, costituito da immobili a destinazione "commerciale" e tipologia edilizia "negozi".

Sulla base dei Rapporti Immobiliari OMI, per la tipologia edilizia relativa ai negozi, a livello regionale, così come a livello nazionale, in termini di volumi compravenduti il 2020 segna la fine della fase espansiva, che durava dal 2014 e che aveva fatto tornare il segmento di mercato ai valori del 2009-2010.

Nel 2020 si registra un significativo calo del volume delle compravendite, dopo un aumento del 3,9% registrato nel 2019 per la regione Campania.

Nel dettaglio, a livello regionale si registra un volume di compravendite pari a 2249 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) nel 2020, con una variazione del -13,9% rispetto all'anno precedente, in cui si erano verificate 2610 NTN.

Per il capoluogo campano si rilevano 529 NTN nel 2020 con una variazione del -16,2% rispetto al 2019, in cui si erano verificate 632 NTN con un aumento del 4,1% rispetto al 2018.

Rapportando le compravendite ai relativi stock, si può riscontrare, a livello regionale, un indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari al 0,80% nel 2020, con una differenza rispetto all'anno precedente del -0,13%.

Per la sola città di Napoli si rileva un indice IMI pari all' 1,11 % nel 2020, con una differenza rispetto al 2019 del -0,21 %.

La quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, risulta nel 2020, per la regione Campania pari a 1.566 €/mq, in calo del 7,1% rispetto al 2019, dopo il

leggero aumento del 0,1% registrato nell'anno precedente.

Per il capoluogo campano si rileva, nel 2020, una quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, pari a 2.595 €/mq, in calo del 9,8% rispetto al 2019, dopo il leggero aumento del 0,4% registrato nell'anno precedente.

Quindi, complessivamente, per la città di Napoli, nel triennio 2018-2020, il mercato risulta contrassegnato da una riduzione del numero delle compravendite ed una diminuzione dei prezzi.

Nello specifico, il mercato del segmento immobiliare di riferimento è risultato, comunque, sufficientemente dinamico per le compravendite ed ha fornito, nell'ambito territoriale della zona OMI, un numero sufficiente di prezzi storici, consentendo la formazione di un adeguato campione di beni simili per comparazioni attendibili.

7.1 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

I criteri dell'estimo urbano consentono di pervenire al valore ricercato attraverso differenti procedimenti che dipendono dalla possibilità di investigare il segmento di mercato inerente i beni che si esaminano.

Considerato lo scopo della stima e le indicazioni rilevate nello specifico segmento di mercato, nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è adottato il metodo diretto di stima secondo "l'approccio del mercato", comparandolo con altri immobili ubicati nella stessa zona o in quelle limitrofe aventi valori noti.

In questo caso si è scelto di utilizzare la procedura derivata dal "M.C.A." (Market Comparison Approach). Quest'ultimo è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

a) Analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (comparables) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (subject).

L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento, finalizzata alla determinazione del valore di mercato degli immobili, è rivolta a:

- dati storici, ivi comprese le schede O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e le stime redatte da quest'Agenzia;
- recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani e agenzie immobiliari;

b) individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili assunti come riferimento (comparables), rispetto all'immobile da stimare

(subject).

c) test di ammissibilità dei comparabile, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al subject, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il subject nel semestre più prossimo al momento della stima, per immobili con caratteristiche tipologiche analoghe.

d) redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei comparabile ammissibili e del subject;

e) stima dei prezzi impliciti delle caratteristiche dei comparabile ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica;

f) determinazione del prezzo di mercato richiesto, attraverso:

- la stima mediante i prezzi impliciti – dei valori di mercato dei comparabile “corretti”, variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del subject;
- il calcolo del valore unitario di mercato corretto;
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari di mercato corretti dal valore medio;
- l'eliminazione dei comparabile che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%;
- la stima del valore unitario di mercato del subject per la conciliazione dei valori corretti superstiti ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

7.2 DATI ECONOMICI

Dall'investigazione del mercato immobiliare condotta nell'ambito della zona OMI “C23” di Napoli, è stato possibile reperire dati relativi alla vendita di immobili con destinazione commerciale e tipologia edilizia assimilabile ai “negozi”, quindi raffrontabili ai beni in questione.

Si riportano di seguito i dati economici rilevati per gli immobili di comparazione (*comparable*).

In dettaglio, i dati di riferimenti comparativi, sono di seguito riportati:

- a) dato rilevato dall'atto di compravendita del 05-12-2019, Notaio 
 – negozio in Napoli, 
 ricadente in zona OMI C23, con appetibilità commerciale media, uno sviluppo di ingressi e vetrine pari a 3,2 m, normale distribuzione degli spazi interni, normale dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture, superficie lorda ragguagliata di mq 42, prezzo dichiarato pari ad € 73.000,00;

- b) dato rilevato da scheda OMI n.2018/NA2482, avente fonte da atto di compravendita ([redacted] riferita al 2° semestre del 2018 – negozio in Napoli, [redacted] ricadente in zona OMI C23, con appetibilità commerciale media, uno sviluppo di ingressi e vetrine pari a 3,8 m, normale distribuzione degli spazi interni, normale dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture, superficie lorda ragguagliata di mq 45, prezzo dichiarato pari ad € 75.000,00;
- c) dato rilevato da scheda OMI n.2020/NA2790, avente fonte da atto di compravendita ([redacted] riferita al 2° semestre del 2020 – negozio in Napoli, [redacted] ricadente in zona OMI C23, con appetibilità commerciale media, uno sviluppo di ingressi e vetrine pari a 1,9 m, normale distribuzione degli spazi interni, normale dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture, superficie lorda ragguagliata di mq 46, prezzo dichiarato pari ad € 85.000,00;
- d) dato rilevato dall'atto di compravendita del 03-03-2020, Notaio [redacted] [redacted] – negozio in Napoli, via Rimini n.68 [redacted] ricadente in zona OMI C23, con appetibilità commerciale media, uno sviluppo di ingressi e vetrine pari a 2 m, ottima distribuzione degli spazi interni, normale dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture, superficie lorda ragguagliata di mq 58, prezzo dichiarato pari ad € 100.000,00;
- e) dato rilevato dall'atto di compravendita del 06-08-2020, Notaio [redacted] [redacted] negozio in Napoli, via [redacted] [redacted] ricadente in zona OMI C23, con appetibilità commerciale media, uno sviluppo di ingressi e vetrine pari a 4 m, ottima distribuzione degli spazi interni, normale dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture, superficie lorda ragguagliata di mq 74, prezzo dichiarato pari ad € 120.000,00.

7.3 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI “COMPARABLE”

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione, sono riportati, nelle pagine successive, nelle tabelle riassuntive “*immobili in comparazione*”.

La tabella A.1 raccoglie in forma riepilogativa e sintetica tutti i dati afferenti gli immobili *comparable*, la tabella A.2 riporta le caratteristiche dei *subject*.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrare.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						
Commerciale	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi								
Prezzo o valore assunto (€)	73.000,00	75.000,00	85.000,00	100.000,00	120.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2019	2°/2018	2°/2020	1°/2020	2°/2020			
Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli			
Indirizzo	Via Rimini	Via Ferrara	Via Arenaccia	Via Rimini	Via Ferrara			
Toponimo								
Numero civico / Interno	64-65	68	173	68	60-61			
Sezione	V/C	V/C	V/C	V/C	V/C			
Foglio	15	15	10	15	15			
Part.lla	9	132	59	9	145			
Subalterno	187	144	244	197	107			
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C23	C23	C23	C23	C23			
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 1.600,00 Massimo €/m ² 3.200,00	1.600,00 3.200,00	1.450,00 2.900,00	1.450,00 2.900,00	1.450,00 2.900,00			
Valori all'epoca della stima 2°/2020	Minimo €/m ² 1.450,00 Massimo €/m ² 2.900,00	1.450,00 2.900,00	1.450,00 2.900,00	1.450,00 2.900,00	1.450,00 2.900,00			
Consistenza negoziata	Superficie in m ² 42,00 Sviluppo in ml 3,20	Superficie in m ² 45,00 Sviluppo in ml 3,80	Superficie in m ² 46,00 Sviluppo in ml 1,90	Superficie in m ² 58,00 Sviluppo in ml 2,00	Superficie in m ² 74,00 Sviluppo in ml 4,00			
Ingresso e vertice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Distanza di tipo impiantistico e livello di finitura	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Adattabilità/commercialità	Media	Media	Media	Media	Media			
Dati OMI della epoca degli immobili								
Caratteristiche								
Oggetto di confronto								

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		S1	S2	S3
TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)				
IMMOBILI IN STIMA (S_i = subject)				
Commerciale	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2020	2°/2020	2°/2020
	Comune	Napoli	Napoli	Napoli
	Toponimo	Via Pica	Via Pica	Via Pica
	Indirizzo	43/45	41	37/39
	Numero civico / interno	MER	MER	MER
	Sezione	3	3	3
	Foglio	100	100	100
	Catastrali	203	7	6
	Subalterno	C23	C23	C23
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	64	45	36
Superficie interna netta in m ²	1.450,00	1.450,00	1.450,00	
Valori all'epoca della stima:				
Minimo €/m ²	2.900,00	2.900,00	2.900,00	
Massimo €/m ²				
2°/2020	Superficie in m ²	71,00	55,00	44,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza (ragguagliata)	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml
	Ingresso o voltino	Normale	Cittina	Normale
	Destinazione spaziativa	Normale	Normale	Normale
	Udazione o tipo impiantistico e livello di finiture	Media	Media	Media
Appartenza commerciale				

7.4 TEST DI AMMISSIBILITÀ

Il procedimento comparativo e quindi anche l'M.C.A. si basa sul presupposto che si disponga di un campione significativo di immobili di cui siano noti i dati economici, l'epoca di riferimento e siano confrontabili con quello di stima perché appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato.

È appena il caso di precisare che non è sempre possibile acquisire un campione di immobili di cui si conosce il prezzo di vendita, ovvero quelli di cui si dispone sono riferiti ad epoche diverse con andamento di mercato diversi.

Per le caratteristiche afferenti l'*epoca del dato* e *localizzazione urbana generale*, si fa espresso riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI.

Per valore centrale dell'intervallo si deve intendere la media aritmetica tra il valore massimo e quello minimo dell'intervallo.

Il campione individuato viene quindi omogeneizzato rispetto all'epoca del dato e alla zona di ubicazione secondo il seguente procedimento:

- si allineano in ordine cronologico i prezzi ricercati con l'adozione di un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato comparabile;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella in cui sorge l'immobile oggetto di stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui sorge l'immobile da stimare e il valore centrale dell'OMI della zona in cui sorge l'immobile preso a confronto.

Successivamente si dovrà effettuare il test di ammissibilità, attraverso il quale si deve verificare che i valori unitari V_c dei *comparable*, parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato OMI della zona in cui è compreso l'immobile da stimare.

Nel caso in esame, risultando "normale" l'appetibilità commerciale di tutti i *comparable* ed i *subject*, non si ritiene opportuno ampliare il "range" dei valori OMI relativo agli immobili in "normale" appetibilità.

I *comparable* risultati ammissibili si possono quindi utilizzare come riferimento nelle successive operazioni estimali.

Sulla base del descritto procedimento è stata costruita, di seguito, la tabella riassuntiva del "*test di ammissibilità*" riferite al caso in esame.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'							IMMOBILI IN STIMA (Subjects)		
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	C23	V _{OM} min. = €m ² V _{OM} max. = €m ²
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	C23	C23	C23	C23	C23				
Prezzo rilevato (€)	73.000,00	75.000,00	85.000,00	100.000,00	120.000,00			1.450,00	2.900,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2019	2°/2018		1°/2020					
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ad epoca comparabile)	2.400,00	2.400,00		2.175,00					
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OM} epoca stima / V _{OM} epoca comparabile)	0,91	0,91		1,00					
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.175,00	2.175,00		2.175,00					Epoca stima 2°/2020
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{OM} zona subject / V _{OM} zona comparabile)	1,00	1,00		1,00					Valore centrale OMI - €/m ² (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata ST ci (mq)	42,00	45,00	46,00	58,00	74,00				
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggu.)	1.738,10	1.666,67	1.847,83	1.724,14	1.021,62				Prezzo min. ammissibile (€/m ²) (V _{OM} min. / C)
Prezzo unitario omogeneizzato pc = pCi x ke x kl (€/mq)	1.575,15	1.510,42		1.724,14					Prezzo max. ammissibile (€/m ²) (V _{OM} max. / C)
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)	66.156,25	67.969,75		100.000,00					pC min = €
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'				1.510,42

7.5 REDAZIONE DELLA "TABELLA DEI DATI"

Il prezzo 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 implicito" 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).

Nella successiva tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano 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
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	Sviluppo	metri lineari
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche dei *comparable* e per i *subject* sono riportati nelle seguenti *tabelle dei dati*.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguarata	Superficie in m ²	42,00	Superficie in m ²	45,00	Superficie in m ²	46,00	Superficie in m ²	58,00	Superficie in m ²	74,00
c2	Ingresso e valine	Sviluppo in ml	3,20	Sviluppo in ml	3,80	Sviluppo in ml	1,90	Sviluppo in ml	2,00	Sviluppo in ml	4,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00
c4	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00								
c5	Appetibilità commerciale	Media	1,00								

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S3)

IMMOBILE IN STIMA

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S1		S2		S3	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguarata	Superficie in m ²	71,00	Superficie in m ²	55,00	Superficie in m ²	44,00
c2	Ingresso e valine	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	2,00	Sviluppo in ml	3,60
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Ottima	2,00	Normale	1,00
c4	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00

7.6 PREZZI IMPLICITI.

Il valore 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, relativamente alle sole caratteristiche i cui punteggi associati siano diversi tra loro per almeno un *comparable* od un *subject*, si procede al calcolo dei prezzi impliciti, 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.

Operativamente per quantizzare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche che differenziano il *subject* da almeno un *comparable*, si fa espresso riferimento al prezzo unitario minimo (PU_{min}), nel caso della caratteristica della consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K che definiscono le caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di valutazione, come riportato in seguito (identici a quelli utilizzati usualmente in altre valutazioni).

- *Consistenza ragguagliata*

Il prezzo implicito viene assunto pari a $P_{c\ min}$ che costituisce il minimo dei prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato (P_{ci}).

- *Ingressi e vetrine*

L'effetto economico di tale caratteristica risulta rappresentata da un opportuno coefficiente percentuale K assunto pari al 3%.

- *Distribuzione spazi interni*

L'effetto economico di tale caratteristica risulta rappresentata da un opportuno coefficiente percentuale K assunto pari al 5%.

Nella pagina successiva è riportata la *tabella dei prezzi impliciti*.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI						
Ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ce
c1	Consistenza raggugliata	Kc1 x p/cm ⁱⁿ	€/m ²	1,00	1.510,42	1.510,42	1.510,42	1.510,42	1.510,42	1.510,42
c2	Ingressi e venne	Kc2XpCi	€/ml	3,0%	1.984,89	2.039,06	2.550,00	3.000,00	3.600,00	3.600,00
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XpCi	€	5,0%	3.307,81	3.398,44	4.250,00	5.000,00	6.000,00	6.000,00
					Accettato dal test di ammissibilità	Accettato dal test di ammissibilità	Non soggetto al test di ammissibilità	Accettato dal test di ammissibilità	Non soggetto al test di ammissibilità	Accettato dal test di ammissibilità
	Prezzo complessivo omogeneizzato (p'C x ST)				66.155,25	67.968,75	85.000,00	100.000,00	0,00	0,00
	Prezzo unitario omogeneizzato (pCi x ke x k)				1.575,15	1.510,42	1.847,83	1.724,14	0,00	0,00

7.7 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione, consistono a questo punto nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultano nella "Tabella dei dati", e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi impliciti individuati.

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* nel presupposto che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o lo stesso punteggio che possiede il *subject*.

Sommando al prezzo corretto di ciascun *comparable* ottenuto in fase di verifica di ammissibilità (P') le variazioni di prezzo ΔP ottenute per aver reso tutte le caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject* si ottiene il cosiddetto valore finale corretto : $PC_{fin.} = P' + \sum \Delta P$.

Per ridurre infine l'effetto distorcente dato dalla imperfezione del mercato immobiliare, da quello afferente l'intero processo di comparazione nonchè dalla natura dei *comparable* scelti, si procede come segue:

- Calcolo del prezzo medio de singoli prezzi corretti e dello scostamento $\Delta\%$ di questi ultimi dal prezzo medio;
- Eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 10%;
- Calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Sulla base del descritto procedimento sono state costruite, nelle pagine successive, le *tabelle di valutazione*.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S1		
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	29,00	43.802,00	28,00	38.270,83	25,00	37.760,42	13,00	19.635,42	-3,00	-4.531,25			
c2	Ingressi e vetrine	0,80	1.587,75	0,20	407,81	2,10	5.352,00	2,00	6.000,00	0,00	0,00			
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-5.000,00	-1,00	-6.000,00			
CORREZIONE DEL PREZZO			45.389,83		39.678,65		43.115,42		20.635,42		-10.531,25			
	P _c		66.156,25		67.986,75		85.000,00		100.000,00		120.000,00			
	P _c + Σ AP _i		111.546,08		107.647,40		128.115,42		120.635,42		109.466,75			
1 ^a SINTESI			1.571,07		1.516,16		1.804,44		1.689,09		1.541,81			1.626,51
	P _c corretto													
	Δ _{media} %		-3,41%		-6,78%		10,94%		4,46%		-5,21%			10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato			Valore 1 ^a sintesi (€)
2 ^a SINTESI			1.571,07		1.516,16				1.689,09		1.541,81			1.626,51
	P _c corretto													
	Δ _{media} %		-0,69%		-4,16%				7,40%		-2,54%			10%
	Esito 2 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato				Accettato		Accettato			Valore 2 ^a sintesi (€)
														112.394,13

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
 Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
Caratteristica	Ca			Cb			Cc			Cd			Ce		
	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo													
N.															
c1	13,00	19.636,42	10,00	15.104,17	9,00	13.593,75	-3,00	-4.531,25	-19,00	-28.697,92					
c2	-1,20	2.361,83	-1,00	-3.670,31	0,10	255,00	0,00	0,00	2,00	-7.200,00					
c3	1,00	3.307,81	1,00	3.398,44	1,00	4.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
CORREZIONE DEL PREZZO															
Σ AP _i		20.561,60		14.832,29		18.098,75		-4.531,25		-35.897,92					
P _c		66.156,25		67.869,75		66.000,00		100.000,00		120.000,00					
P _c * Σ AP _i		86.717,85		82.801,04		103.098,75		95.468,75		94.102,08					
1° SINTESI															
P _c come		1.576,69		1.505,47		1.674,42		1.735,80		1.529,13				1.644,32	
Δ _{uso} %		-4,11%		-8,44%		14,00%		5,56%		-7,01%				10%	
Esito 1° sintesi valutativa		Accettabile		Accettabile		Scurato		Accettabile		Accettabile				90.437,60	
2° SINTESI															
P _c come		1.576,69		1.505,47				1.735,80		1.529,13					
Δ _{uso} %		-0,64%		-5,12%				9,39%		-3,63%				1.596,77	
Esito 2° sintesi valutativa		Accettabile		Accettabile				Accettabile		Accettabile				67.272,34	

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli – upt.napoli@agenziaentrare.it

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
Caratteristica	Ca			Cb			Cc			Cd			Ce		
	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	
N	Identificativo													IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
c1	2,00	3.020,83	-1,00	-1.510,42	-2,00	-3.020,83	-14,00	-21.145,88	-30,00	-45.212,50	S3				
c2	0,40	793,26	-0,20	-407,81	1,70	4.335,00	1,80	4.800,00	0,40	1.440,00					
c3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-5.000,00	-1,00	-6.000,00					
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	3.814,71		-1.918,23		1.314,17		-21.345,83		-52.752,50					
	P_c	86.198,25		87.968,75		85.000,00		100.000,00		120.000,00					
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	89.970,96		86.050,52		86.314,17		78.654,17		67.247,50					
1° SINTESI	P_c corretto	1.560,25		1.501,15		1.561,69		1.787,99		1.528,35					
	$\Delta_{med}\%$	-4,99%		-10,31%		17,20%		6,80%		-8,65%					
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Scartato		Accettato		Accettato					
	Valore 1° sintesi (€)										73.047,20				
2° SINTESI	P_c corretto	1.590,25						1.787,59		1.528,35					
	$\Delta_{med}\%$	-2,76%						8,31%		-6,55%					
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato						Accettato		Accettato					
										prezzo unitario medio 2° sintesi (€m²)			1.635,38		
										prezzo unitario medio 1° sintesi (€m²)			1.673,80		
										% di eccedenza accettata			10%		
										Valore 2° sintesi (€)			71.957,16		

8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto analizzato, i più probabili valori unitari di mercato dei tre negozi in esame, riferiti al secondo semestre del 2020, valutati con la procedura derivata dal "M.C.A.", risultano, in arrotondamento, pari a:

- €/mq 1.582,00 per il sub 203;
- €/mq 1.587,00 per il sub 7;
- €/mq 1.635,00 per il sub 6.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, strumento di riferimento estimativo per gli operatori immobiliari, relativamente al 2° semestre 2020, per la zona "C23", fornisce i seguenti valori unitari dei negozi con normale appetibilità commerciale:

Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)	
	Min.	Max
Negozi	1450	2900

I più probabili valori unitari di mercato stimati possono ritenersi attendibili, in quanto contenuti nella forbice dei valori OMI.

Moltiplicando i suddetti valori unitari dei tre negozi per le corrispondenti superfici ragguagliate si ottengono i seguenti valori di mercato:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO PER L'INTERA PROPRIETÀ (€/MQ) IN ARROTONDAMENTO	VALORE DI MERCATO PER LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL 50% (€/MQ)
Negozio sub 203	71,00	1.582,00	112.000,00	56.000,00
Negozio sub 7	55,00	1.587,00	87.000,00	43.500,00
Negozio sub 6	44,00	1.635,00	72.000,00	36.000,00
VALORE COMPLESSIVO			271.000,00	135.500,00

In definitiva, il valore di mercato della quota indivisa pari alla metà dei tre immobili confiscati risulta pari ad € **135.500,00**.

9 CONCLUSIONI

Nell'ambito del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 04/07/2016 tra quest'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia Nazionale (ANBSC), quest'ultima, con nota protocollo n. 22871 del 19/04/2021, ha richiesto di determinare all'attualità il valore di mercato, nell'ambito del procedura di confisca definitiva in danno [redacted] n.50377/10 R.G. GIP e n.38936/10 R.G.N.R, della quota indivisa pari alla metà di tre immobili commerciali ubicati in Napoli alla via Giuseppe Pica n.43/45, n.41 e n.37/39, tutti intestati catastalmente ad [redacted] ed a [redacted]

L'istruttoria ha messo in evidenza che l'unità in esame, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute, sul piano logico estimativo è collocata in specifico mercato. In base a quanto premesso, l'aspetto economico del bene da riguardare è stato individuato, quindi, nel valore di mercato, ovvero nella determinazione del più probabile valore a cui, nell'ordinarietà, ciascuna unità potrebbe essere alienata.

Sul piano metodologico, per il cespite in esame si è scelto di stimare, sia il più probabile valore che il canone di mercato, attraverso l'approccio pluriparametrico del *Market Comparison Approach*.

Tale procedimento è basato sull'assunto secondo cui il più probabile valore di un immobile può essere considerato come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La suddetta procedura di comparazione prevede il sistematico aggiustamento dei prezzi rilevati, in relazione al confronto tra le caratteristiche quantitative tecnico-economiche dei comparables (immobili simili venduti di recente) e quello oggetto di stima (subject).

Quest'Ufficio pertanto, sulla base delle indagini e delle risultanze derivanti dall'applicazione del suddetto procedimento, in assenza di sopralluogo e sulla base di elementi desunti dai documenti e dalle banche dati, nel presupposto che i cespiti in esame siano legittimi ovvero conformi alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti (regolarità edilizia-urbanistica), nonché liberi da occupazioni, vincoli locativi, gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri che limitino anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sono destinati, valuta il valore di mercato, riferito al mese di dicembre del 2020, ai fini della procedura di confisca definitiva a carico di [redacted] della quota indivisa pari alla metà di tre immobili commerciali ubicati nel comune di Napoli alla via Giuseppe Pica n.43/45, n.41 e n.37/39, censiti in Catasto Fabbricati al foglio MER/3, particella 100, rispettivamente, ai subalterni 203-7-6, nella misura di

€ 135.500,00

(euro centotrentacinquemilacinquescento/00).

Riguardo al valore determinato con la presente relazione, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su richiesta dell'Agenzia Nazionale (ANBSC), la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Napoli, 30/07/2021

IL RESPONSABILE TECNICO



(firmato digitalmente)

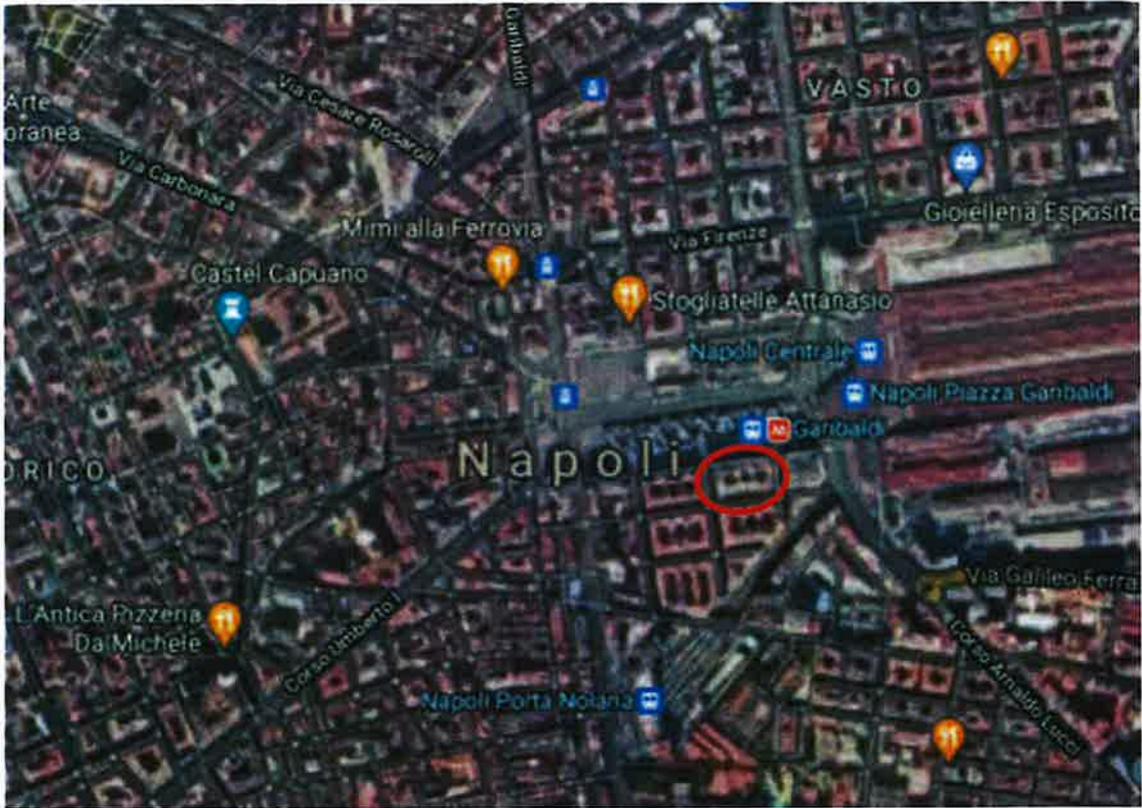
IL DIRETTORE



(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Alla presente si allegano, n. 5 documenti.



Ortofoto satellitari

ALLEGATO
N° **3**

scala

data



Immagini: Via Pica e sub 203

ALLEGATO
N° **4.1**

scala

data



Immagini: sub 7 e sub 6

ALLEGATO
N° **4.2**

scala

data