

4.

oggetto

Stima all'attualità del valore di mercato di alcune abitazioni ubicate in Napoli.

Rif.to richiesta n. 47485 del 19/07/2022 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 Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: 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 Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – Tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

ALLEGATI

- 1** Orto-foto
- 2** Estratto di mappa catastale
- 3** Foto

prot. n. 8567 del 19-01-2023

Stima del valore di mercato al 30 giugno 2022 (1° semestre 2022).
Abitazioni ubicate in diversi fabbricati di Napoli.

INDICE

Premessa.....	4
Parte I – Descrizione Generale dei Beni	5
1) Descrizione	5
2) Dati catastali.....	7
3) Calcolo delle consistenze	8
Parte II - Descrizione Tecnico – Legale dei Beni	9
4.1 Regolarità Catastale ed assunzioni	9
4.2 Descrizione urbanistica	9
Parte III - Processo di Valutazione.....	15
5) Scopo della stima	15
6) Analisi del mercato immobiliare.....	15
7.1 Criteri e metodologia Estimativa.....	16
7.2 Dati economici	18
7.3 Esame delle caratteristiche degli immobili “comparables”.....	20
7.4 Test di ammissibilità.	27
7.5 Redazione della “tabella dei dati”	34
7.6 Prezzi marginali.....	42
7.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.	49
8) Determinazione del valore di mercato	56
9) Conclusioni	577

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC), richiamando l'accordo quadro sottoscritto il 07/08/2020 con la scrivente Agenzia delle Entrate, ha richiesto con nota protocollo n. 47485 del 19/07/2022, allo scrivente Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (30 giugno 2022 ovvero 1° semestre 2022) dei seguenti immobili siti in Napoli:

- a) – abitazione alla traversa di Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 87, piano T - censita alla Sez. PEN, al Fg. 1, Part. 618, Sub. 2, intestata, per la piena proprietà,
- b) – abitazione alla traversa di Vico Tronari ai Cristallini n. 11A, piano T - censita alla Sez. SCA, Fg. 23, Part. 1, Sub. 8, intestata, per la piena proprietà, a
- c) – **abitazione alla via Cesare Carmignano n. 113, piano 1 - censita alla Sez. MER, Fg. 7, Part. 1207, Sub. 20, intestata, per la piena proprietà,**
- d) – abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n. 5, piano 3, int. 5 - censita alla Sez. MER, Fg. 3, Part. 91, Sub. 7, intestata, per la piena proprietà, a
- e) – abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n. 5, piano 3, int. 4 - censita alla Sez. MER, Fg. 3, Part. 91, Sub. 8, intestata, per la piena proprietà,
- f) – **abitazione alla via Padre Ludovico da Casoria n. 73, scala B, piano 3 – censita alla sez. MER, Fg. 8, Part. 42, Sub. 80, intestata, per la piena proprietà di 1/3 ciascuno,**

Per i suddetti cespiti, in riferimento alla nota di quest'Ufficio, prot. n.197130 del 7/11/2022, circa l'organizzazione dei sopralluoghi congiunti, l'Ente richiedente, con nota prot. n.76570 del 22/11/2022, in considerazione dell'urgenza e delle difficoltà organizzative, ha chiesto di redigere le valutazioni su base documentale e senza sopralluogo, comportando ciò la formulazione di giudizi con una maggiore alea estimativa.

L'allestimento della presente valutazione è avvenuto sulla scorta dei sopralluoghi svolti dall'esterno nelle date 02/02/2023 e 28/02/2023 su incarichi formali del Direttore dell'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (prot. n.290/R.I. del 31/01/2023 e n.629/RI del 27/02/2023), di elementi desunti dalla generale conoscenza dello specifico segmento di mercato immobiliare, degli elaborati grafici e dei dati ricavati dall'utilizzo degli strumenti di navigazione virtuale, dalle

ortofoto satellitari e dalle banche dati a disposizione di quest'Agenzia, con particolare riferimento al SIT (Sistema Integrato Territorio dell'Agenzia delle Entrate).

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1) DESCRIZIONE

I cespiti, per i quali è stata richiesta la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità (al 30 giugno 2022 ovvero 1° semestre 2022), sono ubicati in Napoli e sono costituiti dai seguenti n.6 immobili:

- a) – abitazione alla traversa di Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 87, piano T;
- b) – abitazione alla traversa di Vico Tronari ai Cristallini n. 11A, piano T;
- c) – abitazione alla via Cesare Carmignano n. 113, piano 1 ;
- d) – abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n. 5, piano 3, int. 5;
- e) – abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n. 5, piano 3, int. 4;
- f) – abitazione alla via Padre Ludovico da Casoria n. 73, scala B, piano 3.

Le sei abitazioni sono tutte inquadrare territorialmente nel centro storico di Napoli, in contesti normalmente urbanizzati a destinazione prevalentemente residenziale.

- a) L'abitazione indicata con la lettera di riferimento **“a”** ricade in fascia centrale della zona O.M.I. **“B8”**, con una normale localizzazione di dettaglio, a circa 400 metri dalla stazione **“Duomo”** della linea 1 della metropolitana di Napoli.

Le fermate degli autobus di linea sono situate a circa 350 metri di distanza, i servizi pubblici e commerciali risultano vicini, così pure le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da via Forcella, via dei Tribunali, via Duomo, corso Umberto I.

L'unità abitativa, considerata con uno stato manutentivo normale, ha una taglio di consistenza piccolo, è dotata di due affacci, con normale qualità dell'affaccio prevalente, esposizione prevalente sud, ha una scadente qualità distributiva ed è composta da un ingresso con camera, cucina abitabile e bagno, dislocati su due livelli, con accesso indipendente dal piano terra di un fabbricato in scadente stato manutentivo, costituito da quattro piani fuori terra, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

- b) L'abitazione indicata con la lettera di riferimento **“b”** ricade in fascia semicentrale della zona O.M.I. **“C26”**, con una normale localizzazione di dettaglio, a circa 1 km dalla stazione **“Museo”** della linea 1 della metropolitana di Napoli.

Le fermate degli autobus di linea sono situate a circa 400 metri di distanza, i servizi pubblici e commerciali risultano vicini, così pure le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da via dei Cristallini, via Vergini, via Sanità, corso Amedeo di Savoia.

L'unità abitativa, considerata con uno stato manutentivo normale, ha una taglio di consistenza piccolo, è dotata di un solo affaccio con normale qualità, esposizione est-ovest, ha una normale qualità distributiva ed è composta da una camera con bagno e cucina non abitabile, dislocati al piano terra di un fabbricato in scadente stato manutentivo, costituito da tre piani fuori terra, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

- c) L'immobile indicato con la lettera di riferimento "c" ricade in fascia centrale della zona O.M.I. "B8", con una normale localizzazione di dettaglio, vicino alla stazione "Porta Nolana" della metropolitana di Napoli, ed a circa 700 m dalla stazione centrale della ferrovia di Napoli.

Le fermate degli autobus di linea sono vicine, così come i servizi pubblici e commerciali e le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da corso Garibaldi, corso Umberto I, via Nuova Marina, via Alessandro Poerio, corso Arnaldo Lucci, corso Novara.

L'unità abitativa, considerata con uno stato manutentivo normale, ha una taglio di consistenza piccolo, è dotata di due affacci, con normale qualità dell'affaccio prevalente, esposizione prevalente est-ovest, ha una normale qualità distributiva ed è composta da tre camere, una cucina abitabile, un bagno ed una terrazza, dislocati al primo piano di un fabbricato in scadente stato manutentivo, costituito da cinque piani fuori terra, privo di ascensore, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

- d) L'immobile indicato con la lettera di riferimento "d" ricade in fascia semicentrale della zona O.M.I. "C23", con una normale localizzazione di dettaglio, vicino alla stazione "Porta Nolana" della metropolitana di Napoli, ed a circa 500 m dalla stazione centrale della ferrovia di Napoli.

Le fermate degli autobus di linea sono vicine, così come i servizi pubblici e commerciali e le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da corso Garibaldi, corso Umberto I, via Nuova Marina, via Alessandro Poerio, corso Arnaldo Lucci, corso Novara.

L'unità abitativa, considerata con uno stato manutentivo normale, ha una taglio di consistenza medio-grande, è dotata di due affacci, con normale qualità dell'affaccio prevalente, esposizione prevalente sud, ha una scadente qualità distributiva ed è composta da tre camera con ingresso, disimpegno, cucina abitabile, bagno e balconi, dislocati al terzo piano di un fabbricato in scadente

stato manutentivo, costituito da sei piani fuori terra, privo di ascensore, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

- e) L'immobile indicato con la lettera di riferimento "e" ricade in fascia semicentrale della zona O.M.I. "C23", con una normale localizzazione di dettaglio, vicino alla stazione "Porta Nolana" della metropolitana di Napoli, ed a circa 500 m dalla stazione centrale della ferrovia di Napoli.

Le fermate degli autobus di linea sono vicine, così come i servizi pubblici e commerciali e le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da corso Garibaldi, corso Umberto I, via Nuova Marina, via Alessandro Poerio, corso Arnaldo Lucci, corso Novara.

L'unità abitativa, considerata con uno stato manutentivo normale, ha una taglio di consistenza piccolo, è dotata di due affacci, con normale qualità dell'affaccio prevalente, esposizione prevalente sud, ha una normale qualità distributiva ed è composta da una camera con ingresso, cucina abitabile, bagno e balcone piccolo, dislocati al terzo piano di un fabbricato in scadente stato manutentivo, costituito da sei piani fuori terra, privo di ascensore, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

- f) L'immobile indicato con la lettera di riferimento "f" ricade in fascia semicentrale della zona O.M.I. "C23", con una normale localizzazione di dettaglio, a circa 400 m dalla stazione "Porta Nolana" della metropolitana di Napoli, ed a circa 500 m dalla stazione centrale della ferrovia di Napoli.

Le fermate degli autobus di linea sono vicine, così come i servizi pubblici e commerciali e le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da corso Garibaldi, corso Umberto I, via Nuova Marina, via Alessandro Poerio, corso Arnaldo Lucci, corso Novara.

L'unità abitativa, considerata con uno stato manutentivo normale, ha una taglio di consistenza piccolo, è dotata di un solo affaccio con normale qualità, esposizione nord, ha una scadente qualità distributiva ed è composta da una camera con cucina abitabile, bagno e ripostiglio, dislocati al terzo piano di un fabbricato in scadente stato manutentivo, costituito da cinque piani fuori terra, privo di ascensore, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

2) DATI CATASTALI

Gli immobili, al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Napoli, risultano riportati con i seguenti dati censuari:

Rif.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
a)	PEN/1	618	2	A/5	6	2,5 vani	€ 129,11
b)	SCA/23	1	8	A/4	46	1,5 vani	€ 108,46
c)	MER/7	1207	20	A/4	5	4,5 vani	€ 290,51
d)	MER/3	91	7	A/4	3	5,5 vani	€ 255,65
e)	MER/3	91	8	A/4	5	2 vani	€ 129,11
f)	MER/8	42	80	A/5	2	2,5 vani	€ 68,43

Come risulta nella correlazione indicata in visura catastale, nella mappa del Catasto Terreni, la sagoma del fabbricato ricade sulle seguenti particelle:

Rif.	Foglio	Particella
a)	141	212
b)	78	2-3
c)	144	139
d)	143	65
e)	143	65
f)	145	35

3) CALCOLO CONSISTENZE

Le consistenze dei *subjects* e dei *comparables*, relativamente al calcolo per la definizione dei valori, sono stati determinati col metodo grafico-vettoriale sulla scorta delle planimetrie catastali agli atti secondo i criteri contenuti nel DPR 138/98 allegato "c". La superficie coperta, al lordo delle murature esterne, risulta misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm delle stesse, mentre i muri perimetrali in

comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie lorda ragguagliata degli immobili in valutazione, così come indicata in visura per la superficie catastale totale, risulta riepilogata nella successiva tabella.

Rif.	Foglio	Particella	Sub.	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
a)	PEN/1	618	2	53
b)	SCA/23	1	8	37
c)	MER/7	1207	20	76
d)	MER/3	91	7	126
e)	MER/3	91	8	55
f)	MER/8	42	80	46

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEI BENI

4.1 REGOLARITA' CATASTALE ED ASSUNZIONI

Per quanto è stato possibile rilevare dai sopralluoghi svolti dall'esterno, per ciascuno degli immobili in valutazione viene presunto che lo stato dei luoghi risulta congruente con quello della planimetria catastale.

La stima viene effettuata supponendo la regolarità degli impianti che si ipotizzano muniti delle certificazioni previste dalle norme vigenti, che gli immobili siano legittimi, ovvero esiste regolarità catastale, regolarità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché privi 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 sono destinati.

4.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

I cespiti ricadono nelle seguenti zone OMI:

Rif.	Zona OMI	Denominazione
a)	B8	PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE
b)	C26	SANITA' - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI - NOCELLE
c)	B8	PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE
d)	C23	CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE
e)		
f)		

Sulla base della documentazione pubblicata sul sito del Comune di Napoli, risulta che gli immobili ricadono, nell'ambito del vigente P.R.G. del comune di Napoli, nella zona "A - Insediamenti di interesse storico", come di seguito classificati:

Rif.	Classificazione urbanistica
a)	unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte, disciplinata dall' art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione
b)	unità edilizia di recente formazione, disciplinata dall' art. 124 delle Norme Tecniche di Attuazione
c)	unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, disciplinata dall' art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione
d)	unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco", disciplinata dall' art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione
e)	
f)	unità edilizie di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte, disciplinata dall' art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione

Per le unità disciplinate dall'**articolo 64**, 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;
- 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, la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura, 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 65, 66, 67 e 68, 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. Sono altresì 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.

L'articolo 124 prescrive che per tutte le unità edilizie coerenti le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia. Per tutte le unità edilizie incoerenti le trasformazioni fisiche consentite comprendono:

- per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario;
- per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al

comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco.

Per le unità edilizie di recente formazione coerenti, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegua la sostituzione, le utilizzazioni compatibili sono: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos e la realizzazione di parcheggi a raso o interrati nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia.

Per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, è consentito il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato;

Per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, le utilizzazioni compatibili sono: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos, consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia e la realizzazione di parcheggi a raso o interrati nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia.

Per le unità disciplinate dall'**articolo 69**, 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;
- 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, la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura, 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 70, 71 e 72, sono costituite dalle abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali. Sono altresì consentite, al piano terra ed 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.

Per le unità disciplinate dall'**articolo 79**, 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;
- 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, in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, l'inserimento di collegamenti interni verticali, l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura, 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 80, 81 e 82, sono costituite dalle abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali. 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 conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino.

Per le unità disciplinate dall'**articolo 86**, le trasformazioni fisiche ammissibili sono costituite dagli interventi di:

- restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originali, 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 e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni alla corte limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti, l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura, 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 87, 88, 89, 90 e 91, 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. 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 conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5) SCOPO DELLA STIMA

Secondo quanto indicato in premessa e sulla scorta della richiesta formulata dall'Agenzia Nazionale, lo scopo della stima è determinare il valore di mercato al 30 giugno 2022 (1° semestre 2022) dei cespiti descritti.

6) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel 2021 il mercato residenziale a livello nazionale torna a crescere in termini di volumi scambiati, dopo la brusca interruzione nel 2020 della crescita dei volumi di compravendita del mercato delle unità abitative che proseguiva dal 2014, sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020.

Secondo quanto riporta lo studio dell'Agenzia delle Entrate – Statistiche regionali 2022 del settore residenziale della Campania – pubblicazione OMI del 3 giugno 2022, il comparto abitativo presenta una variazione annua, per intera provincia, del volume delle compravendite, riferito alla regione Campania, tra il 2020 e il 2021 pari al +33,1%.

I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2021 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un incremento delle quotazioni immobiliari medie, per i comuni capoluogo (+0,5%) ed un lieve calo per il resto delle province (-0,2%).

Nel dettaglio, a livello regionale, per intera provincia, si registra un volume di compravendite pari a 42.303 NTN¹ nel 2021 e rapportando le compravendite ai

¹ NTN (Numero Transazioni Normalizzate) : indicatore di dinamica del mercato, rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo (le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà in oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è

relativi stock, si riscontra un indice IMI² pari al 1,47% nel 2021, con una differenza rispetto all'anno precedente del +0,36%.

Le due tabelle seguenti forniscono un approfondimento del mercato delle unità abitative nei comuni capoluogo della regione Campania, in cui sono riportati, nella prima tabella, i volumi di abitazioni compravendute NTN e l'indicatore di intensità del mercato IMI con le relative variazioni annue, e, nella seconda tabella, sono riepilogate le quotazioni medie e variazioni annue.

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AVELLINO	450	51,9%	1,63%	0,55	4,0%
BENEVENTO	531	31,4%	1,84%	0,43	4,8%
CASERTA	880	43,8%	2,12%	0,64	7,9%
NAPOLI	8.096	27,6%	1,84%	0,40	72,4%
SALERNO	1.225	25,8%	1,93%	0,39	11,0%
CAMPANIA	11.181	29,7%	1,86%	0,42	100,0%

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AVELLINO	1.272	-0,6%	680	-0,6%
BENEVENTO	931	-18,2%	897	-10,4%
CASERTA	1.282	-0,8%	746	0,1%
NAPOLI	2.130	1,4%	1.428	1,0%
SALERNO	1.771	-1,0%	1.028	-0,4%
CAMPANIA	1.937	0,5%	1.098	-0,2%

Nell'ambito delle dinamiche sopra esposte, con riferimento allo scopo della stima, il mercato delle abitazioni nella città di Napoli ha fornito un numero sufficiente di prezzi storici, consentendo la formazione di un adeguato campione di beni simili, per comparazioni attendibili.

7.1 CRITERI 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 dell'immobile in esame, si

compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come transazione, ma come 0,5 transazioni); è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

² IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rappresenta la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita; consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare in un determinato territorio;

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 pluri-parametrico, 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, è rivolta a:
 - dati storici, ivi comprese le stime redatte da quest’Agenzia ai fini del valore di mercato;
 - contratti di compravendita;
 - 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 *comparables*, 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, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.
- d) redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject*;
- e) stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l’acquirente ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica;
- f) determinazione del prezzo di mercato richiesto, attraverso:
 - la stima, mediante i *prezzi marginali*, dei valori dei *comparables* “*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 comparables che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 15%;
- 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 del territorio comunale, è stato possibile reperire dati relativi alla vendita di immobili aventi tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico", quindi raffrontabili ai beni oggetto di valutazione.

Si riportano di seguito i dati economici rilevati per gli immobili di comparazione (*comparables*) ubicati nello stesso comune.

In dettaglio, i dati di riferimenti comparativi per la stima delle **abitazioni di consistenza piccola**, desunti da atti di compravendita, sono di seguito riportati:

1.a.) dato rilevato dall'atto di compravendita del 15/03/2022,

[redacted] abitazione in Napoli,

(fog. STE/4, p.lla 447, sub. 33, categ. A/4), piano secondo senza ascensore, ricadente in zona OMI C26, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente sud/est-sud/ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., un solo affaccio, normale qualità dell'affaccio prevalente, scadente qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 34, prezzo dichiarato pari ad € 39.000,00;

1.b.) dato rilevato dall'atto di compravendita del

[redacted] abitazione in Napoli,

(fog. MER/3, p.lla 124, sub. 7, categ. A/4), piano primo senza ascensore, ricadente in zona OMI C23, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente sud, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., un solo affaccio, normale qualità dell'affaccio prevalente, scadente qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 43, prezzo dichiarato pari ad € 57.000,00;

1.c.) dato rilevato dall'atto di compravendita del 16/02/2022,

[redacted] - abitazione in Napoli,

[redacted] VIC/10, p.lla 88, sub. 164, categ. A/5), piano quarto senza ascensore, ricadente in zona OMI C23, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente est-ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale

stato manutentivo dell'u.i.u., due affacci, normale qualità dell'affaccio prevalente, scadente qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 44, prezzo dichiarato pari ad € 58.000,00;

- 1.d) dato rilevato dall'atto di compravendita del 24/02/2022, [redacted] – abitazione in Napoli, [redacted] (fog. MER/7, p.lla 264, sub. 7, categ. A/4), piano secondo senza ascensore, ricadente in zona OMI B8, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente est-ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., un solo affaccio, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 47, prezzo dichiarato pari ad € 63.000,00;
- 1.e) dato rilevato dall'atto di compravendita del 28/02/2022, [redacted] – abitazione in Napoli, [redacted] (fog. VIC/10, p.lla 59, sub. 185, categ. A/4), piano primo senza ascensore, ricadente in zona OMI C23, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente est-ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., un solo affaccio, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 66, prezzo dichiarato pari ad € 88.000,00.

I dati di riferimento comparativi per la stima dell'**abitazione di consistenza medio-grande**, desunti da atti di compravendita, sono di seguito riportati:

- 2.a) dato rilevato dall'atto di compravendita del 29/06/2022, [redacted] – abitazione in Napoli, [redacted] (fog. VIC/15, p.lla 55, sub. 15, categ. A/4), piano secondo senza ascensore, ricadente in zona OMI C23, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente est-ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, normale stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., un solo affaccio, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 89, prezzo dichiarato pari ad € 110.000,00;
- 2.b) dato rilevato dall'atto di compravendita del 13/06/2022, [redacted] – abitazione in Napoli, via [redacted] (fog. VIC/10, p.lla 428, sub. 26, categ. A/4), piano secondo senza ascensore, ricadente in zona OMI C23, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente nord, tipologia architettonica dell'edificio economica, normale stato manutentivo dell'edificio, normale stato

manutentivo dell'u.i.u., due affacci, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 94, prezzo dichiarato pari ad € 115.000,00;

2.c) dato rilevato dall'atto di compravendita del 25/02/2022,

[redacted] abitazione in Napoli, [redacted] (fog. PEN/1, p.lla 1002, sub. 9, categ. A/4), piano primo senza ascensore, ricadente in zona OMI B4, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente nord/est-nord/ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., due affacci, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 105, prezzo dichiarato pari ad € 130.000,00;

2.d) dato rilevato dall'atto di compravendita del 02/05/2022,

[redacted] - abitazione in Napoli, [redacted] (fog. PEN/1, p.lla 255, sub. 19, categ. A/4), piano quarto senza ascensore, ricadente in zona OMI B8, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente est-ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, scadente stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., due affacci, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 110, prezzo dichiarato pari ad € 145.000,00;

2.e) dato rilevato dall'atto di compravendita del 19/01/2022

[redacted] - abitazione in Napoli, [redacted] (fog. PEN/1, p.lla 1182, sub. 15, categ. A/4), piano quinto senza ascensore, ricadente in zona OMI B8, con localizzazione di dettaglio normale, orientamento prevalente sud/est-sud/ovest, tipologia architettonica dell'edificio economica, normale stato manutentivo dell'edificio, normale stato manutentivo dell'u.i.u., due affacci, normale qualità dell'affaccio prevalente, normale qualità distributiva, un servizio igienico, superficie lorda ragguagliata di mq 133, prezzo dichiarato pari ad € 185.000,00.

7.3 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI "COMPARABLES".

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione, sono riportati nella tabella riassuntiva "*scheda di comparazione*".

Tale tabella, riportata nel seguito, oltre a raccogliere in forma riepilogativa e sintetica tutti i dati e le caratteristiche differenziali afferenti gli immobili *comparables*, riporta anche quelli del *subject*.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Via Fabio Filzi, 2 - 80133 Napoli - tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it - Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)											
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)						
Dati di riferimento	Estremi												
	Prezzo o valore assunto (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022			1°/2022				
	Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli			Napoli				
	Indirizzo	Vico Lammolari	Via San Cosmo Fuori Porta Nolana	Via Gasparo Argentio	Via Supponico Carmineho al Mercato	Via Alessio Mazzocchi			Piazzetta Sant'Arcangelo a Baiano				
	Catastri	Toponimo											
		Numero civico	93	55	14	15	12		87				
		Sezione	STE	MER	VIC	MER	VIC		PEN				
		Foglio	4	3	10	7	10		1				
	Dati OM della tipologia degli immobili	Partile	447	124	88	265	59		618				
Subalterno		33	7	164	7	185		2					
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C26	C23	C23	B8	C23		B8					
Dati OM della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00						
		Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00						
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00		1.250,00				
		Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00		1.900,00				
	Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza magnitudinale	Superficie in m ²	34,00	Superficie in m ²	43,00	Superficie in m ²	44,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²
Livello di piano dell'uso		Secondo senza ascensore		Primo		Secondo senza ascensore	4,00			Primo		Terra	
		SE-SO	Uno	S	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	S	
Numero di affacci		Uno	Uno	Uno	Due	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Due	
Qualità distributiva		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce					
Estremi										
	Prezzo o valore assunto (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022			1°/2022	
	Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli			Napoli	
	Indirizzo	Toponimo	Via San Cosma Fuori Porta Nolana		Via Gaetano Argentio	Via Supporico Carmineo al Mercato	Via Alessio Mazzocchi			Traversa di Vico Troiani ai Cristallini
		Numero civico	93	55	14	15	12			11A
	Catastrali	Sezione	STE	MER	VIC	MER	VIC			SCA
		Foglio	4	3	10	7	10			23
		Partile	447	124	88	265	59			1
		Subalterno	33	7	164	7	185			8
Dati CMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	C26	C23	C23	B8	C23			C26	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00			1.200,00
		Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00			1.800,00
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00			1.200,00
		Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00			1.850,00
	Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza aggiuntiva	Superficie in m ²	34,00	43,00	44,00	47,00	66,00		Superficie in m ²
Livello di piano dell'uu		Secondo senza ascensore		Primo	Intermedio senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo			Terra
		Orientamento prevalente dell'uu	SE-SO	S	E-O	E-O	E-O			E-O
Numero di affacci		Uno	Uno	Due	Uno	Uno	Uno			Uno
		Qualità distributiva	Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Normale			Normale

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Direzione Regionale della Campania - **Ufficio Promozioni Regionali**
Via Fabio Filzi, 2 - 80133 Napoli - tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it - Posta elettronica: upt.napoli@agenziastrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Dati di riferimento	Estremi								
	Prezzo o valore assunto (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022			1°/2022
	Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli			Napoli
	Indirizzo	Vico Lammarì	Via San Cosmo Fuori Porta Nolana	Via Gaetano Argentò	Via Supporico Carmineho al Mercato	Via Alessio Mazzocchi			Via Cesare Carnigliaro
	Toponimo								
	Numero civico	93	55	14	15	12			113
	Sazione	STE	MER	VIC	MER	VIC			MER
	Foglio	4	3	10	7	10			7
	Catasti	447	124	88	265	59			1207
Dati OMI della tipologia degli immobili	Partile								20
	Subalterno	33	7	164	7	185			B8
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C26	C23	C23	B8	C23			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m²	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00			
	Massimo €/m²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00			1.250,00
	Massimo €/m²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00			1.900,00
	Consistenza mugugliaia	Superficie in m²	34,00	43,00	44,00	47,00	66,00	Superficie in m²	76,00
	Livello di piano dell'uu	Secondo senza ascensore	Primo	Intermedio senza ascensore	4,00	Secondo senza ascensore	Primo	Primo	
	Orientamento prevalente dell'uu	SE-SO	S	E-O		E-O	E-O	E-O	
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero di affacci	Uno	Uno	Due	Uno	Uno	Uno	Due	
	Qualità costruttiva	Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	

Immobili in comparazione – Rif. d)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato Immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Dati di riferimento	Immobili Residenziali	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Estremi	Prezzo o valore assunto (€)	110.000,00	115.000,00	130.000,00	145.000,00	185.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022			1°/2022
	Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli			Napoli
	Indirizzo	Via Parma	Via Benedetto Cairoli	Via Riva Toscana	Vico dei Carbonari	Via Loggia di Genova			Via San Cosmo Fuori Porta Nolana
	Catastri								
Dati di riferimento	Toponimo	54	1/bis	13	4	31			5
	Numero civico	VIC	VIC	PEN	PEN	PEN			MER
	Sezione	15	10	1	1	1			3
	Foglio	55	429	1002	255	1183			91
	Partelle	15	26	9	19	15			7
Dati di riferimento	Subalterno	C23	C23	B8	B8	B8			C23
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00			
	Valori all'epoca del comparabile	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00			
	Massimo €/m²	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00			1.200,00
	Minimo €/m²	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00			1.800,00
Dati di riferimento	Consistenza aggregata	89,00	94,00	105,00	110,00	133,00			125,00
	Superficie in m²	Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo	Intermedio senza ascensore	Intermedio senza ascensore			Intermedio senza ascensore
	Livello di piano dell'uso	E-O	N	NE-NO	E-O	SE-SO			S
	Orientamento prevalente dell'uso	Uno	Due	Due	Due	Due			Due
	Numero di affacci	Normale	Normale	Scadente	Scadente	Normale			Scadente
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manufatto dell'edificio (Sup, Suq, Suci)	Normale	Normale	Scadente	Scadente	Normale			Scadente

Immobili in comparazione – Rif. e)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Esterni									
Prezzo o valore assunto (€)					39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00
Epoca dato (Semestre/anno)					1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022
Comune					Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
Indirizzo	Toponimo	Via San Cosmo Fuori Porta Nolana			Via Supporico Carminello al Mercato				
	Numero civico	83	55	14	15	12	12	12	5
	Sezione	STE	MER	VIC	MER	VIC	VIC	VIC	MER
	Foglio	4	3	10	7	10	10	10	3
	Part.lla	447	124	88	265	59	59	59	81
Subalterno					7	185	185	185	8
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili					C26	C23	C23	B8	C23
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00
	Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00
	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00
Valori all'epoca della stima: 1°/2022					1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	34,00	43,00	44,00	47,00	66,00	66,00	55,00
	Livello di piano dell'uso	Secondo senza ascensore	Primo	Primo	Intermedio senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo	Primo	Intermedio senza ascensore
	Orientamento prevalente dell'uso	SE-SO	S	S	E-O	E-O	E-O	E-O	S
Numero di affacci					Uno	Uno	Due	Uno	Due
Qualità dell'abitativa					Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Normale

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Fabio Filzi, 2 - 80133 Napoli - tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it - Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Dati di riferimento	Estremi								
	Prezzo o valore assunto (€)	38.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022		1°/2022	
	Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli		Napoli	
	Indirizzo	Vico Lammalari	Via San Cosmo Fuori Porta Nubiana	Via Gaetano Argentò	Via Supponico Carmineello al Mercato	Via Alessio Mazzocchi		Via Padre Ludovico da Casoria	
	Toponimo								
	Numero civico	93	55	14	15	12		73	
	Sezione	STE	MER	VIC	MER	VIC		MER	
	Foglio	4	3	10	7	10		8	
	Partile	447	124	88	285	59		42	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno	33	7	164	7	185		80	
	Denominazione della zona OMI di Ubicazione degli immobili	C26	C23	C23	B8	C23		C23	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00		
		Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00		
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00	1.200,00	
		Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00	1.800,00	
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	34,00	43,00	44,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	
							66,00		
	Caratteristiche oggetto di confronto	Livello di piano dell'uso	Secondo senza ascensore	Primo	Intermedio senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo		Intermedio senza ascensore
		Orientamento prevalente dell'uso	SE-SO	S	E-O	E-O	E-O		N
Numero di allacci		Uno	Uno	Due	Uno	Uno		Uno	
Qualità distributiva		Scadente	Scadente	Scadente	Normale	Normale		Scadente	

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. Ecco perché operativamente è possibile prendere in considerazione anche le offerte di vendita.

Per le caratteristiche afferenti l'epoca del dato e localizzazione urbana generale, si fa espresso riferimento ai valori di mercato centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata.

Per valore di mercato 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 canoni 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 comparables, parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato OMI della zona in cui è compreso l'immobile da stimare. Poiché l'intervallo OMI afferisce immobili in "normali" condizioni di manutenzione, il "range" dovrà essere opportunamente ampliato degli opportuni costi di ristrutturazione, per tener conto dell'eventuale presenza tra i comparables di immobili in stato "ottimo" o "scadente".

Sulla base di una indagine condotta (su riviste di settore) sui costi di ristrutturazione per la tipologia edilizia in esame, la forbice dei valori OMI di mercato viene allargata nella misura di 500 €/mq.

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

Si precisa che i *comparables* ricadenti nella stessa zona OMI e riferiti alla stessa epoca del subject non saranno sottoposti al test di ammissibilità.

Sulla base del procedimento descritto, è stata elaborata, di seguito, la tabella del "Test di ammissibilità".

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Via Fabio Filzi, 2 - 80133 Napoli - tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it - Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ: (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Epoca data	Zona OMI	C23	C23	B8	C23	B8	
	Prezzo rilevato (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€ m}^2$ 1.250,00
	Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	1°/2022		1°/2022	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€ m}^2$ 1.900,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ad epoca comparabile)	1.525,00	1.500,00	1.500,00		1.500,00	$C' \text{ (€ m}^{-2} \text{)} \text{ (da scadenza a normale)}$ 500,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca sisma} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00		1,00	$C' \text{ (€ m}^{-2} \text{)} \text{ (da normale a ottimo)}$ 500,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.525,00	1.500,00	1.500,00		1.500,00	Epoca stima 1°/2022
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,03	1,05	1,05		1,05	Valore centrale OMI = € m^2 zona ed epoca subject 1.575,00
	Consistenza raggiunta ST cl (mq)	34	43	44	47	66	53
	Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato sup. raggi.)	1.147,06	1.325,58	1.316,18	1.340,43	1.333,33	Prezzo min. ammissibile = € m^2 ($V_{OM} \text{ min.} \cdot C'$) 750,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x le x li (€/mq)	1.184,67	1.381,86	1.384,09		1.400,00	Prezzo max ammissibile = € m^2 ($V_{OM} \text{ max} + C'$) 2.400,00
	Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)	40.278,69	58.650,00	60.900,00		92.400,00	p/c min = € 1.184,67
	Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ		

Test di ammissibilità – Rif. b)

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	C26	C23	C23	B6	C23	C26			
Prezzo rilevato (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00	$V_{OMI} \min = € m^2$	1.200,00	$V_{OMI} \max = € m^2$	1.850,00
Semestre OMI di riferimento		1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	$C^* (€ m^{-1})$ (da scattare a normale)	500,00	$C^* (€ m^{-1})$ (da normale a ottimo)	500,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ad epoca comparabile)		1.500,00	1.500,00	1.575,00	1.500,00	Epoca stima	1°/2022	Valore centrale OMI = €/mq (da zona ed epoca subject)	1.525,00
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)		1,00	1,00	1,00	1,00	Prezzo min. ammissibile = €/mq ($V_{OMI} \min \cdot C^*$)	700,00	Prezzo max ammissibile = €/mq ($V_{OMI} \max \cdot C^*$)	2.350,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		1.500,00	1.500,00	1.575,00	1.500,00	p/c min = €			1.147,06
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)		1,02	1,02	0,97	1,02	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ			
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	34	43	44	47	66				
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. raga.)	1.147,06	1.325,58	1.318,18	1.340,43	1.333,33				
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = $p/c_i \times k_e \times k_l$ (€/mq)		1.347,67	1.340,15	1.297,87	1.355,56				
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p/c_i \times ST_i$ (€)		57.950,00	58.966,67	61.000,00	88.466,67				
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI				

Test di ammissibilità – Rif. c)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081.2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno la stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Co	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
Zona OMI	C26	C23	C23	B8	C23	B8			
Prezzo rilevato (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00	$V_{OMI} \min = € m^2$			
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	1°/2022		1°/2022	$V_{OMI} \max = € m^2$			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.525,00	1.500,00	1.500,00		1.500,00	$C^* (€/m^2)$ (da scadenza a normale a olino)			
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) (V_{OMI} epoca stima / V_{OMI} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00		1,00	$C^* (€/m^2)$ (da normale a olino)			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.525,00	1.500,00	1.500,00		1.500,00	Epoca elmut			
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile)	1,03	1,05	1,05		1,05	Valore coniale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)			
Consistenza ragguagliata STa (mq)	34	43	44	47	66	76			
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.147,06	1.325,58	1.318,18	1.340,43	1.333,33	Prezzo min. ammessibile = €/m ² ($V_{OMI} \min + C^*$)			
Prezzo unitario omogeneizzato p.c. = p.Ci x ki (€/mq)	1.184,67	1.391,86	1.384,09		1.400,00	Prezzo max. ammessibile = €/m ² ($V_{OMI} \max + C^*$)			
Prezzo complessivo omogeneizzato P.c. = p.Ci x ST (€)	40.278,69	59.850,00	60.900,00		92.400,00	p.c min = €			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ			
						1.184,67			

Test di ammissibilità – Rif. d)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	C23	C23	B8	B8	B8	C23			
Prezzo rilevato (€)	110.000,00	115.000,00	130.000,00	145.000,00	185.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = €m^2$	1.200,00		
Semestre OMI di riferimento			1°/2022	1°/2022	1°/2022	$V_{OM} \text{ max.} = €m^2$	1.800,00		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)			1.575,00	1.575,00	1.575,00	$C^* (€m^2)$ (da scalare a normale)	500,00		
Coefficiente epoca K_a (nella zona dei comparabili) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)			1,00	1,00	1,00	$C^* (€m^2)$ (da normale a difino)	500,00		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)			1.575,00	1.575,00	1.575,00	Epoca stima	1°/2022		
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)			0,95	0,95	0,95	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject)	1.500,00		
Consistenza ragguagliata STci (mq)	89	94	105	110	133		126		
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. rago.)	1.235,96	1.223,40	1.238,10	1.318,18	1.380,96	Prezzo min. ammissibile = €m ² ($V_{OM} \text{ min.} \times C^*$)	700,00		
Prezzo unitario omogeneizzato $p^* = pCi \times K_a \times K_l$ (€/mq)			1.178,14	1.255,41	1.324,74	Prezzo max ammissibile = €m ² ($V_{OM} \text{ max.} \times C^*$)	2.300,00		
Prezzo complessivo omogeneizzato $P^* = pCi \times ST$ (€)			123.809,52	138.085,24	176.190,48	$p^* \text{ min.} = €$	1.179,14		
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ			

Test di ammissibilità – Rif. e)

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT				
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	C26	C23	C23	B8	C23	C23			
Prezzo rilevato (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	83.000,00	88.000,00	V _{OM} min. = €m ² 1.200,00			
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	V _{OM} max. = €m ² 1.800,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.525,00	1.525,00	1.525,00	1.575,00	1.575,00	C' (€/m ²) (da scadenza a normale) 500,00			
Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OM} epoca stima / V _{OM} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/m ²) (da normale a olline) 500,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.525,00	1.525,00	1.525,00	1.575,00	1.575,00	Epoca stima 1°/2022			
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{OM} zona subject / V _{OM} zona comparabile)	0,88	1,00	1,00	0,95	1,00	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject) 1.500,00			
Consistenza ragguagliata ST d (mq)	34	43	44	47	66	55			
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.147,06	1.325,58	1.316,18	1.340,43	1.333,33	Prezzo min. ammissibile = €m ² (V _{OM} min. - C')			
Prezzo unitario omogeneizzato p _C = p _{Ci} x l _{ea} x k _i (€/mq)	1.126,25	1.325,58	1.316,18	1.276,60	1.333,33	Prezzo max. ammissibile = €m ² (V _{OM} max. x C')			
Prezzo complessivo omogeneizzato P _C = p _{Ci} x ST x ST (€)	38.360,66	57.000,00	58.000,00	60.000,00	88.000,00	p _C min = € 1.126,25			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ				

Test di ammissibilità – Rif. f)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT					
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Epoca dato	Zona OMI	C26	C23	B8	C23	C23				
	Prezzo rilevato (€)	39.000,00	57.000,00	63.000,00	88.000,00	$V_{OM} min. = €m^2$ 1.200,00				
	Semestre OMI di riferimento	1°/2022		1°/2022		$V_{OM} max = €m^2$ 1.800,00				
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.525,00		1.575,00		$C^* (€/m^2)$ (da scadenza a normale) 500,00				
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) (V_{OM} epoca stima/ V_{OM} epoca comparabile)	1,00		1,00		$C^* (€/m^2)$ (da normale a omnia) 500,00				
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.525,00		1.575,00		Epoca stima: 1°/2022				
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{OM} zona subject/ V_{OM} zona comparabile)	0,98		0,95		Valore centrale OMI = $€m^2$ zona ed epoca subject 1.500,00				
Consistenza ragguagliata STci (mq)		34	43	44	66	46				
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato(sup. ragg.)		1.147,06	1.325,58	1.318,18	1.333,33	Prezzo min. ammissibile = $€m^2$ ($V_{OM} min. - C^*$) 700,00				
Prezzo unitario omogeneizzato pC = pCi x ke x kl (€/mq)		1.128,25			1.276,60	Prezzo max ammissibile = $€m^2$ ($V_{OM} max + C^*$) 2.300,00				
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)		38.360,66			60.000,00	pC min = € 1.128,25				
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ				

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 marginale*” corrispondente che esprime la variazione del prezzo totale, al variare della caratteristica stessa.

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

Nella successiva tabella sono indicate le caratteristiche differenziali 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 "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

I punteggi ed i valori determinati per le caratteristiche differenziali dei comparables e per il *subject* sono riportati nella "tabella dati" di seguito riportata.

Tabella dati – Rif. a)

TABELLA "C" - DATI												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	34,00	Superficie in m²	43,00	Superficie in m²	44,00	Superficie in m²	47,00	Superficie in m²	66,00	Superficie in m² 53,00
c2	Livello di piano dell'uu	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Terra 3,00
c3	Orientamento prevalente dell'uu	SE-SO	3,00	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S 4,00
c4	Numero di allacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due 1,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente 0,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaeterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Tabella dati – Rif. b)

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	34,00	Superficie in m²	43,00	Superficie in m²	44,00	Superficie in m²	47,00	Superficie in m²	66,00	Superficie in m²	37,00
c2	Livello di piano dell'uu	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Terra	3,00
c3	Orientamento prevalente dell'uu	SE-SO	3,00	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c4	Numero di allacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Tabella dati – Rif. c)

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	34,00	Superficie in m ²	43,00	Superficie in m ²	44,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²	76,00
c2	Livello o piano dell'uso	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c3	Orientamento prevalente dell'uso	SE-SO	3,00	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c4	Numero di allacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00
c5	Qualità dell'edilizia	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081.2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Tabella dati – Rif. d)

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	88,00	Superficie in m ²	94,00	Superficie in m ²	105,00	Superficie in m ²	110,00	Superficie in m ²	133,00	Superficie in m ²	126,00
c2	Livello di piano dell'usu	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Intermedio senza ascensore	2,00	Intermedio senza ascensore	4,00
c3	Orientamento prevalente dell'usu	E-O	2,00	N	0,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	S	4,00
c4	Numero di allacci	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

Tabella dati – Rif. e)

TABELLA "C" - DATI													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore o num.	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore o num.	Quantità o num.		
c1	Consistenza saggiagliata	Superficie in m ²	34,00	Superficie in m ²	43,00	Superficie in m ²	44,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²	55,00
c2	Livello di piano dell'uu	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	4,00
c3	Orientamento prevalente dell'uu	SE-SO	3,00	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00
c4	Numero di affacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

Tabella dati – Rif. f)

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	34,00	Superficie in m ²	43,00	Superficie in m ²	44,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²	46,00
c2	Livello di piano dell'usu	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Intermedio senza ascensore	4,00
c3	Orientamento prevalente dell'usu	SF-SO	3,00	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	N	0,00
c4	Numero di allacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

7.6 PREZZI MARGINALI

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

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_i che definiscono le caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di valutazione, come riportato in seguito (determinati attraverso specifica sperimentazione svolta dall'Ufficio a livello provinciale, su un campione di immobili significativo, utilizzando una metodologia statisticamente rigorosa (AHP) applicata su indicazioni e sotto la supervisione della Direzione Centrale e della Direzione regionale).

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

Tabella prezzi impliciti – Rif. a)

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI				
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
Nordine	Nome								
c1	Consistenza maglierata	Kc1 x pcr/nh	€/m²	1,00	1.184,67	1.184,67	1.184,67	1.184,67	1.184,67
c2	Livello di piano dell'uso	Kc2XPd	€	3,5%	1.408,75	2.094,75	2.131,50	2.205,00	3.234,00
c3	Orientamento prevalente dell'uso	Kc3XPd	€	3,2%	1.288,92	1.915,20	1.948,80	2.016,00	2.956,80
c4	Numero di affacci	Kc4XPd	€	3,2%	1.288,92	1.915,20	1.948,80	2.016,00	2.956,80
c5	Qualità distributiva	Kc5XPd	€	5,6%	2.255,61	3.351,60	3.410,40	3.528,00	5.174,40

Tabella prezzi impliciti – Rif. b)

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			PREZZI IMPLICITI						
Nordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza agguagliata	Kc1 x pcrn	€/m²	1,00	1.147,06	1.147,06	1.147,06	1.147,06	1.147,06
c2	Livello di piano dell'au	Kc2XPd	€	3,5%	1.365,00	2.028,25	2.063,83	2.135,00	3.131,33
c3	Orientamento prevalente dell'au	Kc3XPd	€	3,2%	1.248,00	1.854,40	1.898,93	1.952,00	2.862,93
c4	Numero di allacci	Kc4XPd	€	3,2%	1.248,00	1.854,40	1.898,93	1.952,00	2.862,93
c5	Qualità distributiva	Kc5XPd	€	5,6%	2.184,00	3.245,20	3.302,13	3.416,00	5.010,13

Tabella prezzi impliciti – Rif. c)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
Nordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kci x pcrmin	€/m²	1,00	1.184,67	1.184,67	1.184,67	1.184,67	1.184,67
c2	Livello di piano dell'usu	Kc2XPd	€	3,5%	1.408,75	2.094,75	2.131,50	2.205,00	3.234,00
c3	Orientamento prevalente dell'usu	Kc3XPd	€	3,2%	1.288,92	1.915,20	1.948,80	2.016,00	2.955,80
c4	Numero di allacci	Kc4XPd	€	3,2%	1.288,92	1.915,20	1.948,80	2.016,00	2.955,80
c5	Qualità distributiva	Kc5XPd	€	5,6%	2.255,61	3.351,80	3.410,40	3.528,00	5.174,40

Tabella prezzi impliciti – Rif. d)

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			PREZZI IMPLICITI						
Ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cm	€/m²	1,00	1.179,14	1.179,14	1.179,14	1.179,14	1.179,14
c2	Livello di piano dell'uu	Kc2XPci	€	3,5%	3.850,00	4.025,00	4.333,33	4.833,33	6.166,67
c3	Orientamento prevalente dell'uu	Kc3XPci	€	3,2%	3.520,00	3.680,00	3.961,90	4.419,05	5.638,10
c4	Numero di allacci	Kc4XPci	€	3,2%	3.520,00	3.680,00	3.961,90	4.419,05	5.638,10
c5	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Kc5XSis	€	200,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Tabella prezzi impliciti – Rif. e)

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			PREZZI IMPLICITI						
Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza tegugliata Kc1 x pcrmin	€/m²	1,00	1.128,25	1.128,25	1.128,25	1.128,25	1.128,25	1.128,25
c2	Livello di piano dell'ulu Kc2XPd	€	3,5%	1.342,62	1.995,00	2.030,00	2.100,00	3.080,00	3.080,00
c3	Orientamento prevalente dell'ulu Kc3XPd	€	3,2%	1.227,54	1.824,00	1.856,00	1.920,00	2.816,00	2.816,00
c4	Numero di affacci Kc4XPd	€	3,2%	1.227,54	1.824,00	1.856,00	1.920,00	2.816,00	2.816,00
c5	Qualità distributiva Kc5XPd	€	5,6%	2.148,20	3.192,00	3.248,00	3.360,00	4.928,00	4.928,00

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Tabella prezzi impliciti – Rif. f)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x pcmIn	€/m ²	1,00	1.128,25	1.128,25	1.128,25	1.128,25	1.128,25
c2	Livello di piano dell'uu	Kc2XPcl	€	3,5%	1.342,62	1.995,00	2.030,00	2.100,00	3.080,00
c3	Orientamento prevalente dell'uu	Kc3XPcl	€	3,2%	1.227,54	1.824,00	1.856,00	1.920,00	2.816,00
c4	Numero di allacci	Kc4XPcl	€	3,2%	1.227,54	1.824,00	1.856,00	1.920,00	2.816,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPcl	€	5,5%	2.148,20	3.192,00	3.248,00	3.360,00	4.928,00

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 marginali 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: $PC \text{ fin.} = P' + \sum \Delta P$.

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

- Calcolo del prezzo medio di singoli prezzi corretti e dello scostamento $\Delta\%$ di questi ultimi dal prezzo medio;
- Eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 15%;
- Calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparables* superstiti.

Sulla base del procedimento descritto, per il caso in esame, è stata elaborata la tabella di “Valutazione e Sintesi valutativa” di seguito riportata.

Tabella valutazioni – Rif. a)

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	19,00	22.508,00	10,00	11.946,67	9,00	10.692,01	6,00	7.108,00	-13,00	-15.400,68		
c2	Livello di piano dell'au	-2,00	-2.819,51	-3,00	-8.294,25	0,00	0,00	-2,00	-4.410,00	-3,00	-9.702,00		
c3	Orientamento prevalente dell'au	1,00	1.288,50	0,00	0,00	2,00	3.897,60	2,00	4.032,00	2,00	5.913,60		
c4	Numero di affacci	1,00	1.288,50	1,00	1.915,20	0,00	0,00	1,00	2.016,00	1,00	2.959,80		
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.528,00	-1,00	-5.174,40		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_1$	22.267,01		7.477,82		14.559,61		5.218,00		-21.406,68			
	P_c	40.278,69		59.850,00		60.900,00		63.000,00		92.400,00			
	$P_c + \Sigma \Delta P_1$	62.545,70		67.327,82		75.469,61		68.218,00		70.993,32			
1° SINTESI													
	P_0 caso	1.180,11		1.270,33		1.423,77		1.287,13		1.339,50		prezzo unitario medio 1° affacci 6 m²	
	$A_{med}\%$	-9,23%		-2,29%		9,51%		-1,00%		3,03%		% di scostamento accettato	
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)	
												ca. 998,41	
												15%	
												ca. 998,41	

Tabella valutazioni – Rif. b)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaentrato.it ~ Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		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		
N.	Identificativo												
c1	Consistenza ragguagliata	3,00	3.441,18	-6,00	-6.882,35	-7,00	-8.029,41	-10,00	-11.470,59	-29,00	-33.294,71		
c2	Livello di piano dell'usu	-2,00	-2.700,00	-3,00	-6.094,75	0,00	0,00	-2,00	-4.270,00	-3,00	-6.394,00		
c3	Orientamento prevalente dell'usu	-1,00	-1.248,00	-2,00	-3.708,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.888,93	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Qualità distributiva	1,00	2.184,00	1,00	3.245,20	1,00	3.302,13	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		1.647,18		-13.430,70		-6.614,21		-15.740,59		-42.658,71		
	P_c		39.000,00		57.950,00		58.986,67		81.000,00		89.486,67		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		40.647,18		44.519,30		52.352,45		45.259,41		46.807,96		
											</		

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

[illegible]

Tabella valutazioni – Rif. d)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA																	
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE															IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca			Cb		Cc		Cd		Ca						
		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																
c1	Consistenza ragguagliata	37,00	43.628,12	32,00	37.732,43	21,00	24.761,90	18,00	18.866,21	-7,00	-8.253,97						
c2	Livello di piano dell'usu	-1,00	-3.850,00	-1,00	-4.025,00	-2,00	-8.666,67	1,00	4.833,33	2,00	12.333,33						
c3	Orientamento prevalente dell'usu	2,00	7.040,00	4,00	14.720,00	3,00	11.865,71	2,00	8.838,10	1,00	5.638,10						
c4	Numero di affacci	1,00	3.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-1,00	-25.200,00	-1,00	-25.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-25.200,00						
CORREZIONE DEL PREZZO																	
	ΣAP_i	25.138,12		23.227,43		27.980,95		32.537,64		-15.482,54							
	P_c	110.000,00		115.000,00		123.809,52		138.095,24		176.190,48							
	$P_c + \Sigma AP_i$	135.138,12		138.227,43		151.790,48		170.632,88		160.707,94							
1° SINTESI																	
	P_c corretto	1.072,52		1.097,04		1.204,69		1.354,23		1.275,46						1.200,78	
	$\Delta_{medio} \%$	-10,68%		-8,64%		0,33%		12,78%		6,22%						15%	
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato						151.298,28	
	Valore 1° sintesi (€)																
	prezzo unitario medio																
	1° sintesi (€/m²)																
	% di scostamento accettato																
	15%																
	Valore 1° sintesi (€)																

Tabella valutazioni – Rif. e)

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
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	
c1	Consistenza ragguagliata	21,00	23.993,35	12,00	13.539,05	11,00	12.410,80	9,00	9.028,04	-11,00	-12.410,80	
c2	Livello di piano dell'ulu	-1,00	-1.342,62	-2,00	-3.990,00	1,00	2.030,00	-1,00	-2.100,00	-2,00	-4.180,00	
c3	Orientamento prevalente dell'ulu	1,00	1.227,54	0,00	0,00	2,00	3.712,00	2,00	3.840,00	2,00	5.832,00	
c4	Numero di affacci	1,00	1.227,54	1,00	1.824,00	0,00	0,00	1,00	1.920,00	1,00	2.816,00	
c5	Qualità distributiva	1,00	2.148,20	1,00	3.192,00	1,00	3.248,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		26.954,00		14.565,05		21.400,80		12.686,04		-10.122,80	
	P_c		38.360,66		57.000,00		56.000,00		60.000,00		86.000,00	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		65.314,66		71.565,05		79.400,80		72.686,04		77.877,20	
1° SINTESI	P_{concor}		1.187,54		1.301,18		1.443,65		1.321,56		1.415,95	prezzo unitario medio 1° sintesi €/m ²
	$\Delta_{medio}\%$		-10,98%		-2,46%		8,22%		-0,93%		6,15%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
												73.389,26

Tabella valutazioni – Rif. f)

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Fabio Filzi, 2 – 80133 Napoli – tel. 081 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
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	
c1	Consistenza ragguagliata	12,00	13.539,05	3,00	3.384,76	2,00	2.256,51	-1,00	-1.128,25	-20,00	-22.565,09	
c2	Livello di piano dell'usu	-1,00	-1.342,62	-2,00	-3.990,00	1,00	2.030,00	-1,00	-2.100,00	-2,00	-6.160,00	
c3	Orientamento prevalente dell'usu	-3,00	-3.682,62	-4,00	-7.296,00	-2,00	-3.712,00	-2,00	-3.840,00	-2,00	-5.632,00	
c4	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.360,00	-1,00	-4.928,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		8.513,81		-7.901,24		-1.281,49		-10.428,25		-39.285,09	
	P'_c		38.360,66		57.000,00		58.000,00		60.000,00		88.000,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		46.874,46		49.098,76		56.718,51		49.571,75		48.714,91	
1^a SINTESI												
	Pc canone		1.019,01		1.067,36		1.233,01		1.077,65		1.059,02	prezzo unitario medio 1^a ipotesi (€/m ²)
	$\Delta_{medio} \%$		-6,62%		-2,19%		12,98%		-1,24%		-2,95%	% di scostamento accettato
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a ipotesi (€)
												90.195,66

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto analizzato, il più probabile valore di mercato al 30 giugno 2022 (ovvero al 1° semestre 2022) delle abitazioni di tipo economico in esame, valutate con la procedura derivata dal "M.C.A.", risultano, in arrotondamento, pari a:

- € 69.000,00 per l'abitazione alla traversa [redacted] piano T - censita al foglio PEN/1, part. 618, sub. 2;
- € 46.000,00 per l'abitazione alla traversa [redacted] piano T - censita alla Sez. SCA, Fg. 23, Part. 1, Sub. 8,;
- € 102.000,00 per l'abitazione alla via Cesare Carmignano n. 113, piano 1 - censita alla Sez. MER, Fg. 7, Part. 1207, Sub. 20;
- € 151.000,00 per l'abitazione alla [redacted] 3, int. 5 - censita alla Sez. MER, Fg. 3, Part. 91, Sub. 7;
- € 73.000,00 per l'abitazione alla [redacted] int. 4 - censita alla Sez. MER, Fg. 3, Part. 91, Sub. 8;
- € 50.000,00 per l'abitazione alla [redacted] piano 3 - censita alla sez. MER, Fg. 8, Part. 42, Sub. 80.

I corrispondenti valori unitari di mercato ed i relativi valori unitari delle corrispondenti zone O.M.I. con normale stato manutentivo, relativamente al 1° semestre 2022, risultano pari a:

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Valore unitario stimato in c.t. (€/mq)	Zona O.M.I.	Valori O.M.I. di mercato (€/mq) abitazioni di tipo economico	
						Min.	Max.
a)	PEN/1	618	2	1.300	B8	1.250	1.900
b)	SCA/23	1	8	1.241	C26	1.200	1.850
c)	MER/7	1207	20	1.346	B8	1.250	1.900
d)	MER/3	91	7	1.201	C23	1.200	1.800
e)	MER/3	91	8	1.334	C23	1.200	1.800
f)	MER/8	42	80	1.091	C23	1.200	1.800

In definitiva, il più probabile valore unitario stimato può ritenersi attendibile in

quanto risulta comunque contenuto nella forbice allargata dei valori OMI (± 500 €/mq) che includono anche gli stati di manutenzione “ottimo” e “scadente”.

9) CONCLUSIONI

L'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC), con nota protocollo n. 47485 del 19/07/2022, ha formulato richiesta a quest'Ufficio Provinciale di determinare il valore di mercato al 30 giugno 2022 (ovvero al 1° semestre 2022) dei seguenti immobili residenziali ubicati in Napoli:

- a) – abitazione alla traversa di Via Sant'Arcangelo a Baiano n.87, piano T;
- b) – abitazione alla traversa di Vico Tronari ai Cristallini n.11A, piano T;
- c) – abitazione alla via Cesare Carmignano n.113, piano 1;
- d) – abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n.5, piano 3, int. 5;
- e) – abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n.5, piano 2, int. 4;
- f) – abitazione alla via Padre Ludovico da Casoria n.73, scala B, piano 3.

L'istruttoria ha messo in evidenza che le unità in esame, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute, sul piano logico estimativo sono collocate in specifico mercato. In base a quanto premesso, l'aspetto economico dei beni da riguardare sono stati individuati, quindi, nel valore di mercato, ovvero nella determinazione del più probabile valore a cui, nell'ordinarietà, le unità potrebbero essere alienate.

Il criterio di stima è stato, pertanto, individuato negli opportuni schemi di libera formazione dei prezzi, rappresentati da una funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi nel segmento di riferimento.

Sul piano metodologico, per i cespiti in esame si è scelto di stimare, il più probabile valore 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 similari 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, sulla base di elementi desunti dai documenti e dalle banche dati, attesa la maggiore alea estimativa dei giudizi espressi senza sopralluogo come nei casi in esame, nel presupposto che gli immobili in parola siano legittimi ovvero conformi alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti

(regolarità edilizia-urbanistica), nonché privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri che limitino anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sono destinati, **valuta il valore di mercato al 30 giugno 2022 (ovvero al 1° semestre 2022)** degli immobili destinati ad abitazioni, ubicati nel comune di Napoli, nella misura di:

- **€ 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)** per l'abitazione alla traversa di Via Sant'Arcangelo a Baiano n.87, piano T - censita al foglio PEN/1, part. 618, sub. 2;
- **€ 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00)** per l'abitazione alla traversa di Vico Tronari ai Cristallini n.11A, piano T - censita alla Sez. SCA, Fg. 23, Part. 1, Sub. 8;
- **€ 102.000,00 (Euro centoduemila/00)** per l'abitazione alla via Cesare Carmignano n. 113, piano 1 - censita alla Sez. MER, Fg. 7, Part. 1207, Sub. 20;
- **€ 151.000,00 (Euro centocinquantomila/00)** per l'abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n. 5, piano 3, int. 5 - censita alla Sez. MER, Fg. 3, Part. 91, Sub. 7;
- **€ 73.000,00 (Euro settantatremila/00)** per l'abitazione alla via San Cosmo fuori Porta Nolana n. 5, piano 3, int. 4 - censita alla Sez. MER, Fg. 3, Part. 91, Sub. 8;
- **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)** per l'abitazione alla via Padre Ludovico da Casoria n. 73, scala B, piano 3 - censita alla sez. MER, Fg. 8, Part. 42, Sub. 80.

Si rappresenta che è escluso ogni altro utilizzo delle suddette stime, diverso dalle finalità proprie della presente relazione tecnica, in quanto inidoneo e non applicabile.

Napoli, lì 29/03/2023

F.S.

IL RESPONSABILE TECNICO

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Alla presente si allegano n.4 documenti

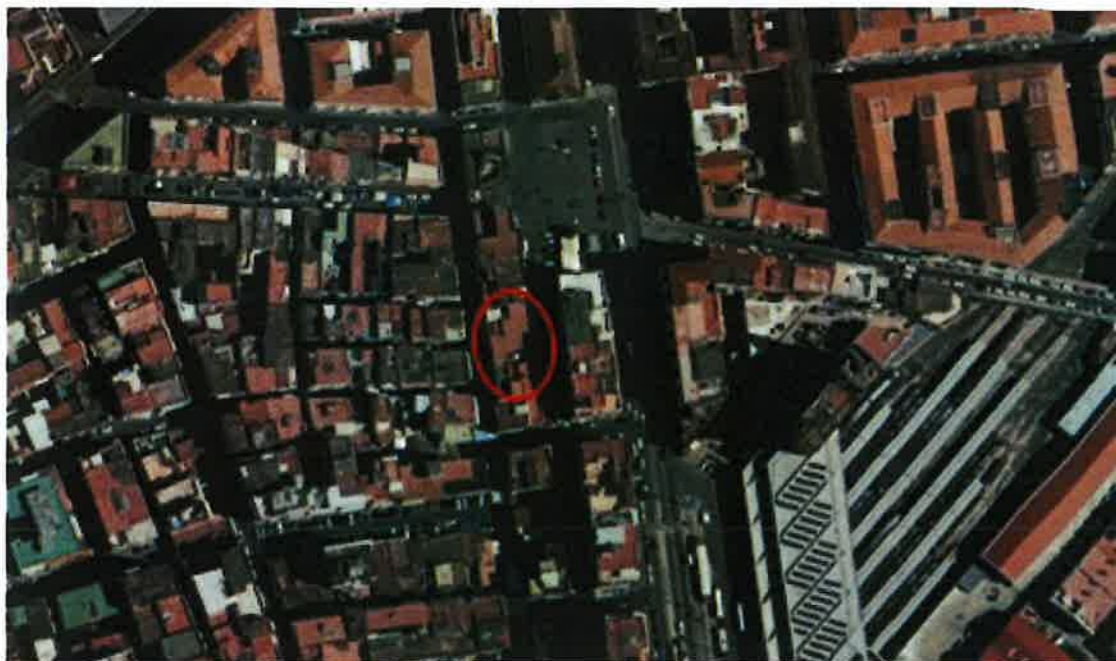
Ortofoto - Rif. a):



Ortofoto - Rif. b):



Ortofoto - Rif. c):



Ortofoto - Rif. d) - e):



Ortofoto - Rif. f):



Estratto di mappa - Rif. a):



Estratto di mappa - Rif. b):



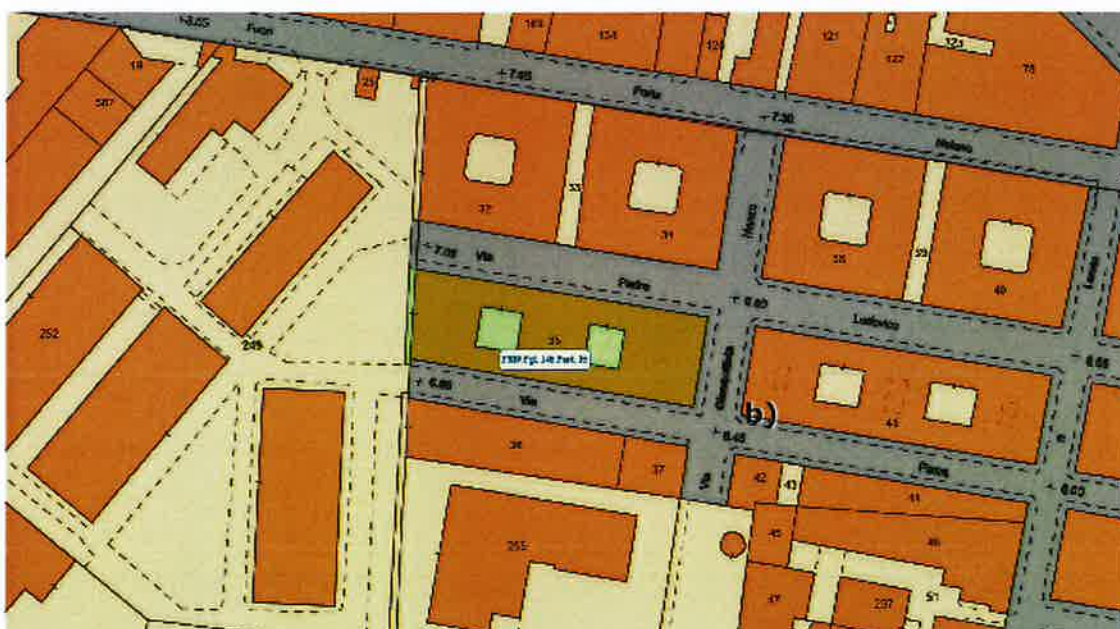
Estratto di mappa - Rif. c):



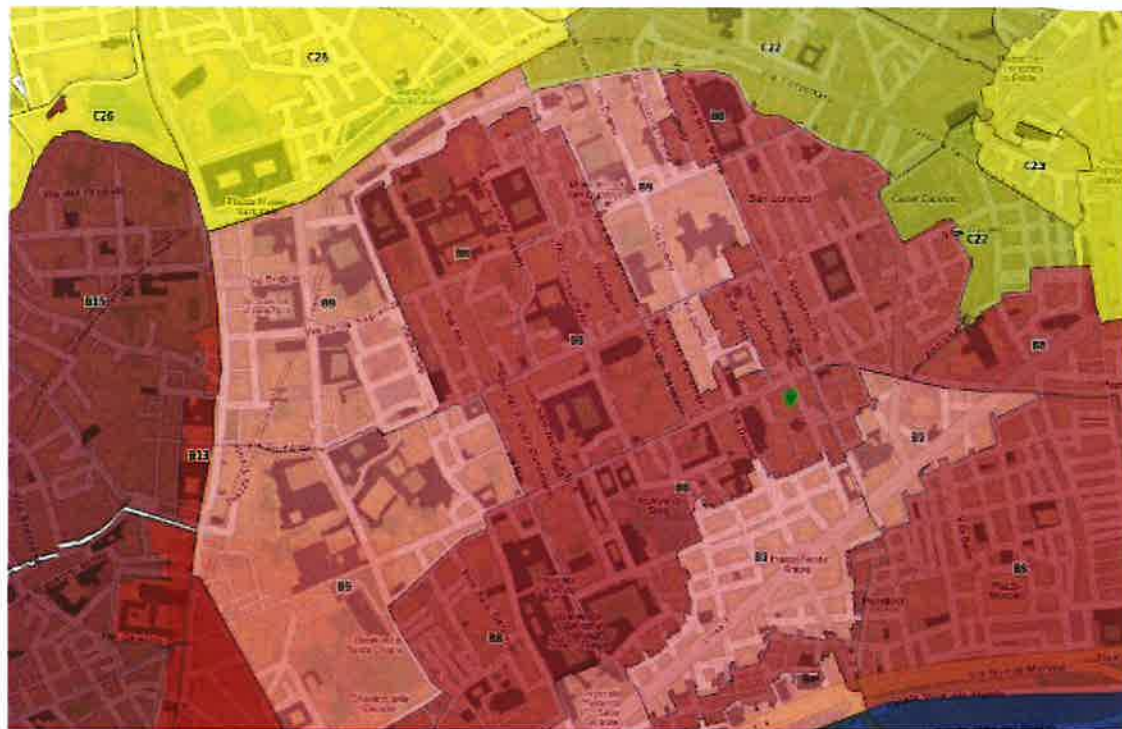
Estratto di mappa - Rif. d) - e):



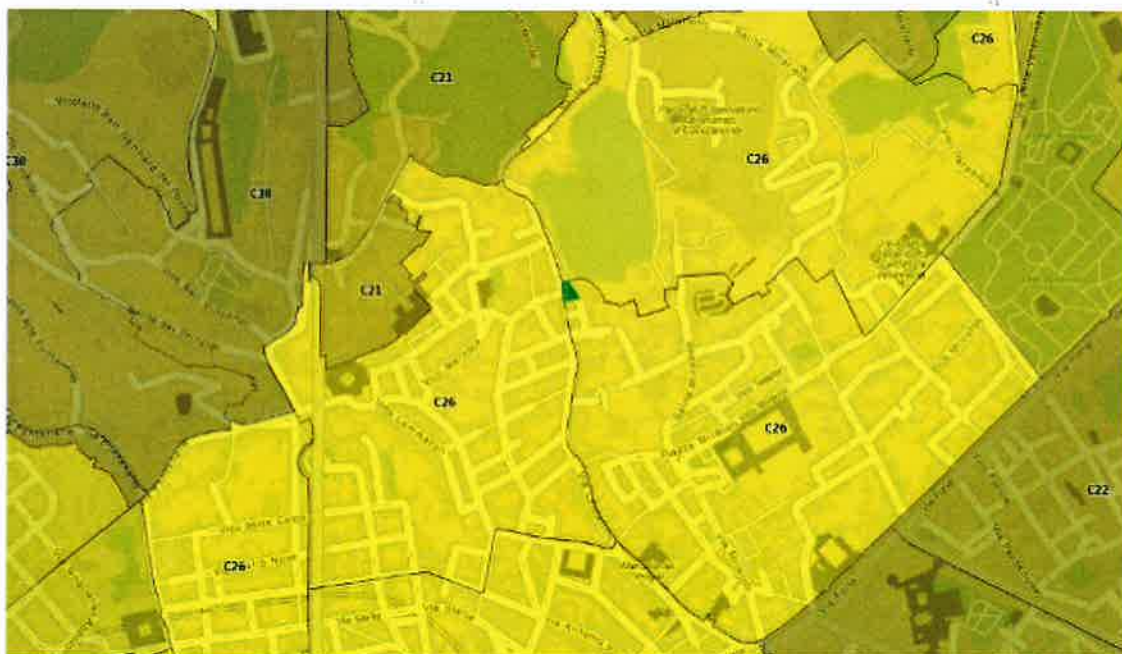
Estratto di mappa - Rif f):



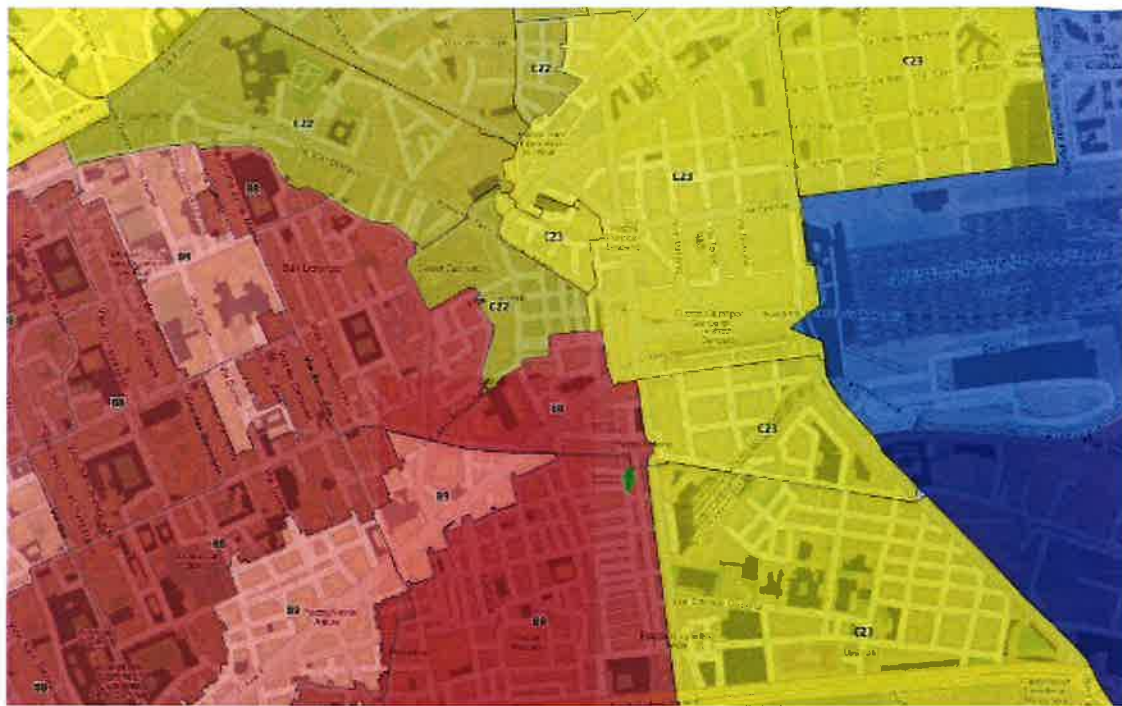
Inquadramento zona OMI - Rif. a):



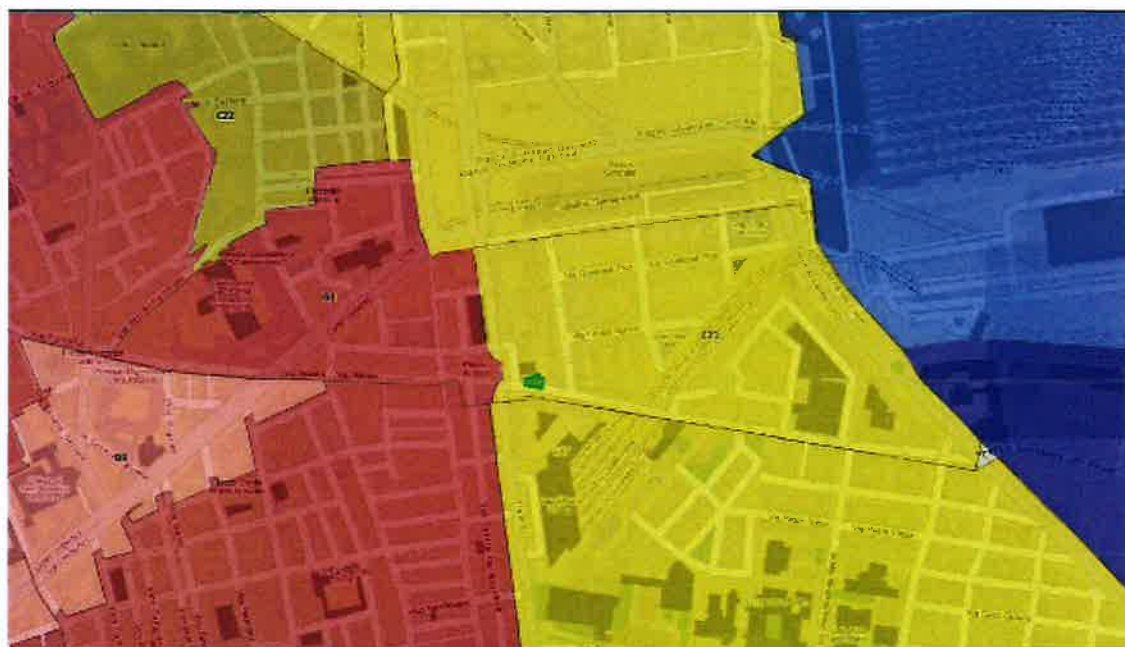
Inquadramento zona OMI - Rif. b):



Inquadramento zona OMI - Rif. c):



Inquadramento zona OMI - Rif. d) - e):



Inquadramento zona OMI - Rif. f):



Foto - Rif. a):

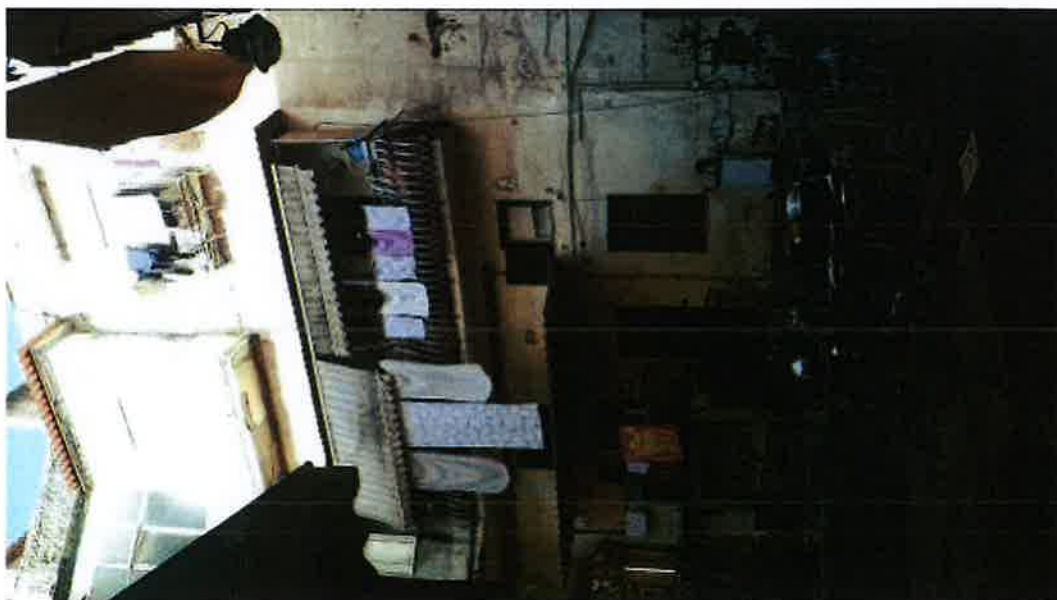


Foto - Rif. b):

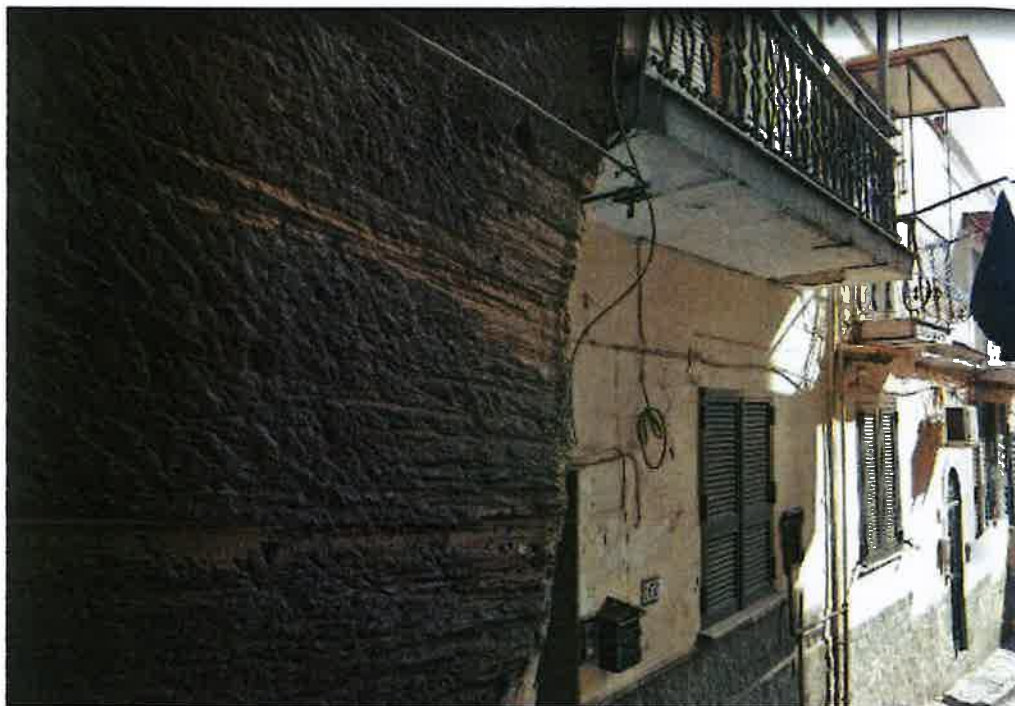


Foto - Rif. c):



Foto - Rif. d) - e):



Foto - Rif. f):

