

5.

oggetto

Stima all'attualità del valore di mercato di un'abitazione ubicata in Napoli al vico dei Lepri n.18.

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 Montedonzelli, 48 – 80128 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 Montedonzelli, 48 – 80128 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. 8389 del 19-01-2023

Stima del valore di mercato al 30 giugno 2022 (1° semestre 2022).**Appartamento sito in Napoli al vico dei Lepri n.18.****INDICE**

Premessa.....	4
Parte I – Descrizione Generale dei Beni	4
1) Descrizione	4
2) Dati catastali.....	5
3) Calcolo delle consistenze	5
Parte II - Descrizione Tecnico – Legale dei Beni	6
4.1 Regolarità Catastale ed assunzioni.....	6
4.2 Descrizione urbanistica	6
Parte III - Processo di Valutazione.....	7
5) Scopo della stima	7
6) Analisi del mercato immobiliare.....	7
7.1 Criteri e metodologia Estimativa.....	9
7.2 Dati economici	10
7.3 Esame delle caratteristiche degli immobili “comparables”.....	10
7.4 Test di ammissibilità.	13
7.5 Redazione della “tabella dei dati”	15
7.6 Prezzi marginali.....	18
7.7 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.	20
8) Determinazione del valore di mercato	22
9) Conclusioni	22

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) dell'immobile sito in Napoli alla via Sant'Arcangelo a Baiano n.50 ed identificato al Catasto Fabbricati di Napoli al foglio PEN/1, particella 647, subalterno 15.

L'allestimento della presente valutazione è avvenuto sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 25/11/2022 (autorizzato dal Direttore dell'Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio con nota d'incarico del 22/11/2022 prot.n.3936/R.I.), 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 del Territorio dell'Agenzia delle Entrate).

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione VIC, foglio 11, particella 65^x e subalterno 14, intestato all'attualità, per la piena proprietà,

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1) DESCRIZIONE

Il cespite, per il quale è stata richiesta la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità (al 30 giugno 2022 ovvero 1° semestre 2022), consiste in un'abitazione in Napoli, ubicata al vico dei Lepri n.18.

L'immobile è inquadrato territorialmente nel centro storico di Napoli, in fascia semicentrale della zona O.M.I. "C22", con una normale localizzazione di dettaglio, in un contesto normalmente urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, a circa 200 metri dal Corso Giuseppe Garibaldi.

Le fermate degli autobus di linea sono situate a circa 300 metri di distanza, la stazione "Cavour" della linea 2 della metropolitana di Napoli è situata a circa 1 km, così pure la stazione "Garibaldi" della linea 1.

I servizi pubblici e commerciali risultano vicini, così pure le infrastrutture viarie principali della zona, costituite da via Cesare Rosaroll, Corso Garibaldi, via Foria, via Casanova.

L'unità abitativa in esame presenta uno stato manutentivo normale, è dotata di due affacci, con normale qualità dell'affaccio prevalente, esposizione prevalente est-ovest, ha una normale qualità distributiva ed è composta da due camere, una cucina non abitabile, un bagno, due disimpegni ed un balcone, dislocati al secondo piano di un fabbricato in scadente stato manutentivo, costituito da quattro piani fuori terra, privo di ascensore, di antica costruzione, con struttura portante in muratura e tipologia architettonica di tipo economico.

2) DATI CATASTALI

L'immobile, al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Napoli, risulta riportato con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
VIC/11	658	14	A/4	6	3,5 vani	€ 162,68

Nella mappa del Catasto Terreni, la sagoma del fabbricato ricade sulla particella 295 del foglio 79, così come risulta nella correlazione indicata in visura catastale.

3) CALCOLO CONSISTENZE

Le consistenze del *subject* 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.

FOGLIO	P.LLA	SUB	UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE LORDA REALE (mq)	K	SUPERFICIE LORDA RAGGEAGLIATA (mq)
VIC/11	658	14	Vani principali ed accessori diretti	64,00	1,00	64,00
			Balconi	1,00	0,30	0,30
TOTALE in c.t.						64,00

La superficie lorda ragguagliata, così come indicata in visura per la superficie catastale totale, risulta pertanto pari a **mq 64,00** in cifra tonda.

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEI BENI

4.1 REGOLARITA' CATASTALE ED ASSUNZIONI

Sulla base delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, con misurazione prese a campione, si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta congruente con la disposizione interna della planimetria catastale.

La stima viene effettuata supponendo la regolarità degli impianti che si ipotizzano muniti delle certificazioni previste dalle norme vigenti, che l'immobile sia legittimo, ovvero esiste regolarità catastale, regolarità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, servitù o altri diritti reali, vincoli, vizi ed oneri anche non menzionati nella presente, che possano limitare, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui è destinato.

4.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

Il cespite ricade in zona O.M.I. "C22" (Via Cirillo – Via Rosaroll - Borgo Sant'Antonio - Maddalena).

Sulla base della documentazione pubblicata sul sito del Comune di Napoli, risulta che l'immobile ricade, nell'ambito del vigente P.R.G. del comune di Napoli, nella zona "A - Insediamenti di interesse storico", classificato come "unità edilizia di base otto/novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco", disciplinata dall'articolo 92.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono costituite dagli interventi di:

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

- eliminazione delle superfetazioni;
- inserimento o adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

Inoltre, nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento, è ammesso il frazionamento 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 93, 94, 95, 96, 97 e 98, 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) del cespite descritto.

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 – Rapporto Immobiliare 2022 del settore residenziale – Pubblicazioni OMI del 19 maggio 2022, il comparto abitativo presenta una variazione del volume delle compravendite, riferito alla regione Campania, tra il 2020 e il 2021 pari al +33,1%.

Nel dettaglio, a livello regionale si registra un volume di compravendite pari a 42.303 NTN¹ nel 2021.

Rapportando le compravendite ai relativi stock, si può riscontrare, a livello regionale, un indice IMI² pari al 1,47% nel 2021, con una differenza rispetto all'anno precedente del +0,36%.

La Tabella seguente fornisce un approfondimento del mercato delle unità abitative nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, e, in particolare, nella città di Napoli. A tal fine sono riportati i dati del 2021 di NTN, IMI, variazione % rispetto al 2020 e indice territoriale.

Città	NTN 2021	Quota NTN	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
ROMA	38.841	33,5%	31,4%	18,5%	2,69%	0,64	0,41
MILANO	26.923	23,2%	24,4%	2,6%	3,30%	0,63	0,04
TORINO	15.224	13,1%	28,2%	11,5%	3,03%	0,66	0,31
NAPOLI	8.096	7,0%	27,6%	8,8%	1,84%	0,40	0,15
GENOVA	8.886	7,7%	32,2%	20,0%	2,71%	0,66	0,45
PALERMO	6.088	5,2%	21,7%	6,6%	1,87%	0,33	0,11
BOLOGNA	6.559	5,7%	22,6%	4,1%	2,87%	0,52	0,09
FIRENZE	5.433	4,7%	28,9%	9,4%	2,64%	0,59	0,21
TOTALE	116.049	100%	27,9%	11,1%	2,70%	0,58	0,26

Nell'ambito delle dinamiche sopra esposte, con riferimento allo scopo della stima, il

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 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;

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 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 al bene 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, desunti da atti di compravendita ed offerte di vendita, sono di seguito riportati:

- a) dato rilevato dall'atto di compravendita del 15/03/2022, [redacted] – abitazione in Napoli, vico [redacted] (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;
- b) dato rilevato dall'atto di compravendita del 10/01/2022, [redacted] – abitazione in Napoli, via [redacted] (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;

- c) dato rilevato dall'atto di compravendita del 16/02/2022,
[redacted] - abitazione in Napoli, [redacted]
[redacted] (fog. VIC/10, p.lla 88, sub. 164, cat. 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;
- d) dato rilevato dall'atto di compravendita del 24/02/2022,
[redacted] - abitazione in Napoli, [redacted]
[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;
- e) dato rilevato dall'atto di compravendita del 28/02/2022,
[redacted] - abitazione in Napoli, [redacted]
[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.

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 Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaentrato.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrato.it

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	Vico Lammalari	Via San Cosmo Fuori Porta Nolana	Via Gasiano Argento	Via Supponico Carminiello al Mercato	Via Alessio Mazzocchi	Vico dei Lepri	
	Numero civico	93	55	14	15	12	18	
	Sezione	STE	MER	VIC	MER	VIC	VIC	
	Foglio	4	3	10	7	10	11	
	Part.lle	447	124	88	265	59	658	
	Subalterno	33	7	164	7	185	14	
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C26	C23	C23	B8	C23	C22	
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	1.100,00	
	Massimo €/m ²	1.850,00	1.800,00	1.800,00	1.900,00	1.800,00	1.700,00	
Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	34,00	43,00	44,00	47,00	66,00	64,00	
	Superficie in m ²							
Livello di piano dell'uiu	Secondo senza ascensore		Primo	Intermedio senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo	Secondo senza ascensore	
	SE-SO		S	E-O	E-O	E-O	E-O	
Orientamento prevalente dell'uiu	Uno		Uno	Due	Uno	Uno	Due	
	Scadente		Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale	
Numero di allacci	Scadente		Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale	
	Qualità distributiva		Scadente	Scadente	Normale	Normale	Normale	

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 Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT						
Zona OMI	C26	C23	C23	B8	C23		C22
Prezzo rilevato (€)	39.000,00	57.000,00	58.000,00	63.000,00	88.000,00		$V_{OMI\ min.} = \text{€}/m^2$ 1.100,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022	1°/2022		$V_{OMI\ max.} = \text{€}/m^2$ 1.700,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.525,00	1.500,00	1.500,00	1.575,00	1.500,00		$C^* (\text{€}/m^2)$ (da scadente a normale)
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI\ epoca\ stima}/V_{OMI\ epoca\ comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		$C^* (\text{€}/m^2)$ (da normale a attuale)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.525,00	1.500,00	1.500,00	1.575,00	1.500,00		Epoca stima 1°/2022
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI\ zona\ subject}/V_{OMI\ zona\ comparabile}$)	0,92	0,93	0,93	0,89	0,93		Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)	34	43	44	47	66		64
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.147,06	1.325,58	1.318,18	1.340,43	1.333,33		Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OMI\ min.} \cdot C^*$) 600,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	1.053,04	1.237,21	1.230,30	1.191,49	1.244,44		Prezzo max. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OMI\ max.} + C^*$) 2.200,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times ST$ (€)	35.803,28	53.200,00	54.133,33	56.000,00	82.133,33		$p/c\ min = \text{€}$ 1.053,04
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI		

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
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
	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	
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4

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

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081. 2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.	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	43,00	Superficie in m ² 44,00	47,00	Superficie in m ² 66,00	64,00	Superficie in m ² 66,00	66,00	Superficie in m ² 64,00	64,00	64,00	
c2	Livello di piano dell'uu	Secondo senza ascensore	Primo	Intermedio senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo	Secondo senza ascensore	Primo	Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore	5,00	5,00	
c3	Orientamento prevalente dell'uu	SE-SO	S	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	2,00	2,00	
c4	Numero di affacci	Uno	Uno	Due	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Due	1,00	1,00	
c5	Qualità distribuita	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Normale	1,00	1,00	

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, considerando che tale attività ha riguardato campioni di immobili statisticamente significativi, che è stata condotta in base alle linee guida della Direzione Centrale e che i risultati della sperimentazione stessa sono stati condivisi con gli ordini professionali).

Consistenza ragguagliata

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

Qualità distributiva

Il prezzo marginale della qualità distributiva dell'unità immobiliare risulta rappresentata da un opportuno coefficiente percentuale K_{ci} pari al 5,6%.

Livello piano dell'unità immobiliare

Il prezzo marginale della qualità del livello del piano dell'unità immobiliare risulta rappresentata da un opportuno coefficiente percentuale K_{ci} pari al 3,5%.

Orientamento prevalente dell'unità immobiliare

Il prezzo marginale della qualità dell'orientamento prevalente dell'unità immobiliare risulta rappresentata da un opportuno coefficiente percentuale K_{ci} pari al 3,2%.

Numero di affacci

Il prezzo marginale del numero di affacci dell'unità immobiliare risulta rappresentata da un opportuno coefficiente percentuale K_{ci} pari al 3,2%.

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

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
 Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kc	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Condenza raggugliaia	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1.053,04	1.053,04	1.053,04	1.053,04	1.053,04	
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2XPci	€	1.253,11	1.862,00	1.894,67	1.960,00	2.874,67	
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3XPci	€	1.145,70	1.702,40	1.732,27	1.792,00	2.628,27	
c4	Numero di affacci	Kc4XPci	€	1.145,70	1.702,40	1.732,27	1.792,00	2.628,27	
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	2.004,98	2.979,20	3.031,47	3.136,00	4.599,47	

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 de 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.

Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
 Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaentrato.ital – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrato.ital

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		prezzo unitario medio (1° sintesi) (€/m²)	Valore 1° sintesi (€)
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	prezzo unitario medio (1° sintesi) (€/m²)	Valore 1° sintesi (€)
c1	Consistenza ragguagliata	30,00	31.591,13	21,00	22.113,79	20,00	21.060,75	17,00	17.901,64	-2,00	-2.106,08		
c2	Livello di piano dell'ulu	0,00	0,00	-1,00	-1.862,00	2,00	3.799,33	0,00	0,00	-1,00	-2.874,67		
c3	Orientamento prevalente dell'ulu	-1,00	-1.145,70	-2,00	-3.404,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Numero di affacci	1,00	1.145,70	1,00	1.702,40	0,00	0,00	1,00	1.792,00	1,00	2.628,27		
c5	Qualità distributiva	1,00	2.004,98	1,00	2.979,20	1,00	3.031,47	0,00	0,00	0,00	0,00		
Σ ΔP_i			33.596,11		21.528,59		27.881,55		19.693,64		-2.352,48		
P_c			35.803,28		53.200,00		54.133,33		56.000,00		82.133,33		
P_c + Σ ΔP_i			69.399,39		74.728,59		82.014,89		75.693,64		79.780,86		
P_c corretto			1.084,37		1.167,63		1.281,48		1.182,71		1.246,58		1.192,55
Δ_{medio}%			-9,07%		-2,09%		7,46%		-0,83%		4,53%		15%
Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		76.323,20

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) dell'abitazione di tipo economico in esame, valutato con la procedura derivata dal "M.C.A.", risulta pari, in arrotondamento, ad

€ 76.000,00 (Euro settantaseimila/00).

Il corrispondente valore unitario di mercato risulta pari ad €/mq 1.192,00 in c.t.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, strumento di riferimento estimativo per gli operatori immobiliari, relativamente al 1° semestre 2022, per la zona "C22", fornisce i seguenti valori unitari con normale stato manutentivo:

Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)	
	Min.	Max
Abitazioni di tipo economico	1.100	1.700

In definitiva, il più probabile valore unitario stimato può ritenersi attendibile in quanto risulta contenuto nella forbice dei valori OMI.

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) dell'immobile residenziale ubicato in Napoli al vico dei Lepri n.18.

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

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 il cespite 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 simili venduti di recente) e quello oggetto di stima (*subject*).

Quest'Ufficio pertanto, sulla base delle indagini e delle risultanze derivanti dall'applicazione del suddetto procedimento, sulla base di elementi desunti dai documenti e dalle banche dati, nel presupposto che l'immobile in esame sia legittimo ovvero conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti (regolarità edilizia-urbanistica), nonché privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri che limitino anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui è destinato, **valuta il valore di mercato al 30 giugno 2022 (ovvero al 1° semestre 2022)** dell'immobile destinato ad abitazione, ubicato nel comune di Napoli al vico dei Lepri n.18 censito in Catasto Fabbricati al foglio VIC/11, particella 658, sub.14, nella misura di:

€ 76.000,00 (Euro settantaseimila/00).

Napoli, li 03/03/2023

F.S.

IL RESPONSABILE TECNICO

(firmato digitalmente)

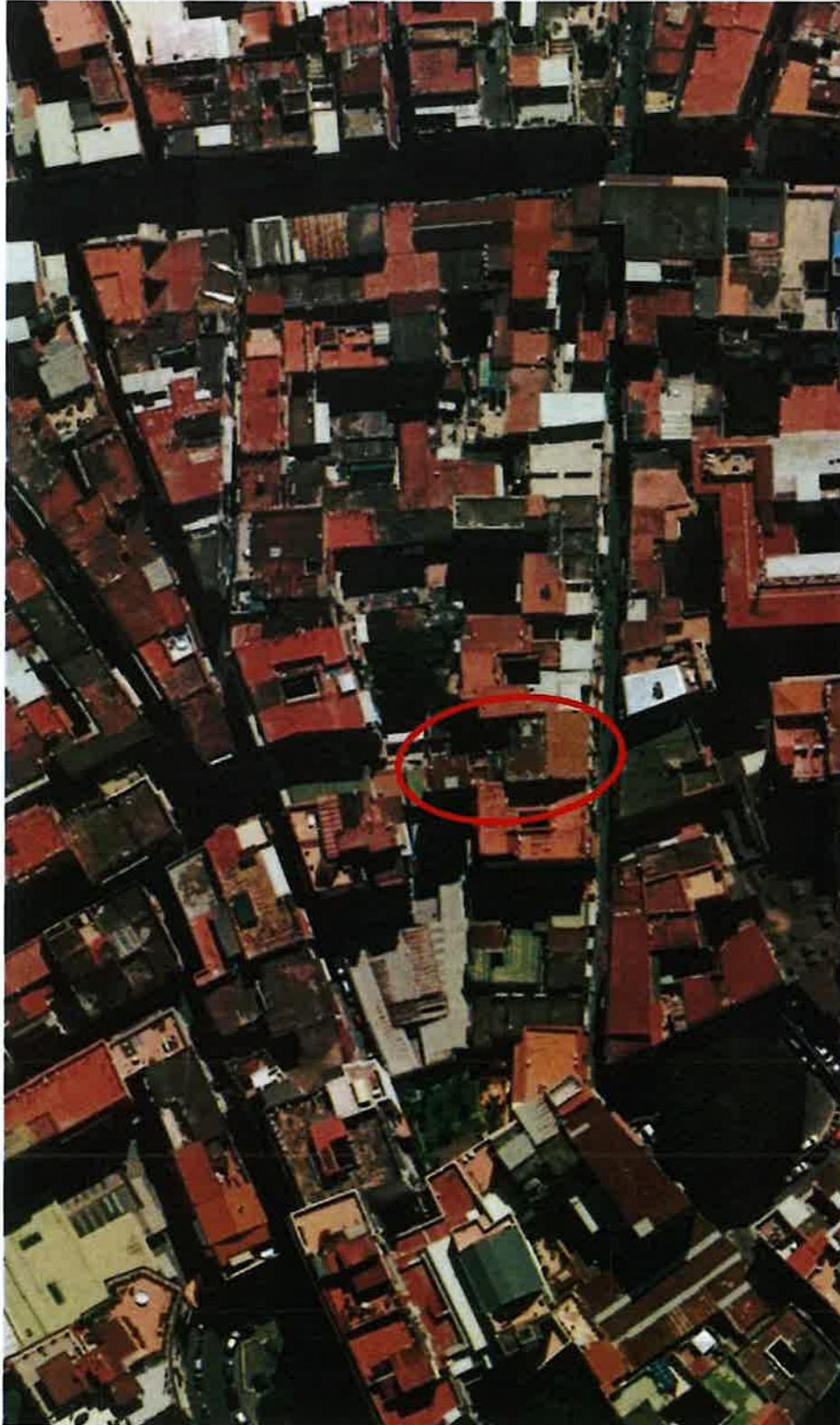
IL DIRETTORE

(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

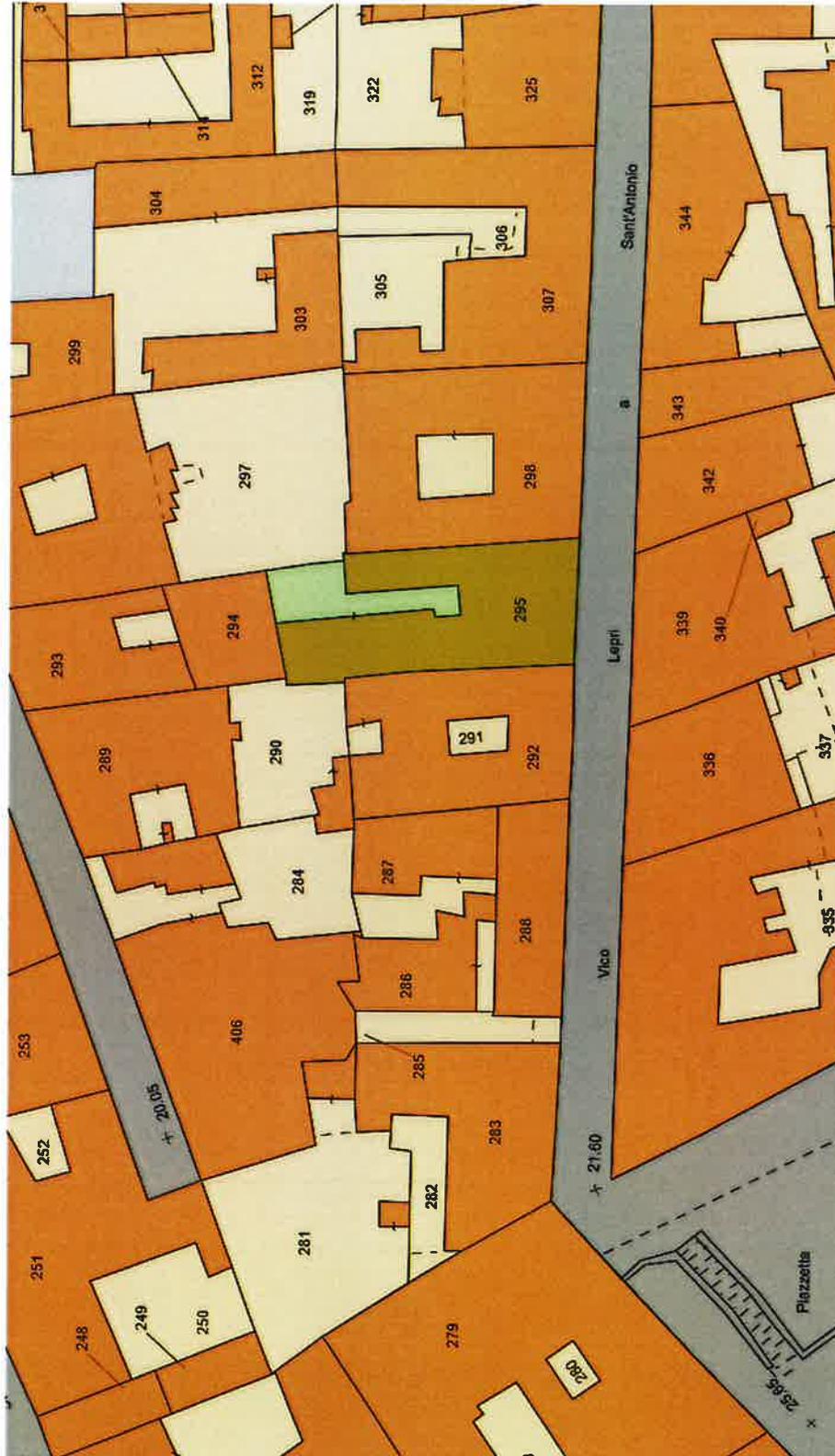
Alla presente si allegano n.4 documenti

Orto-foto :



Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio
Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

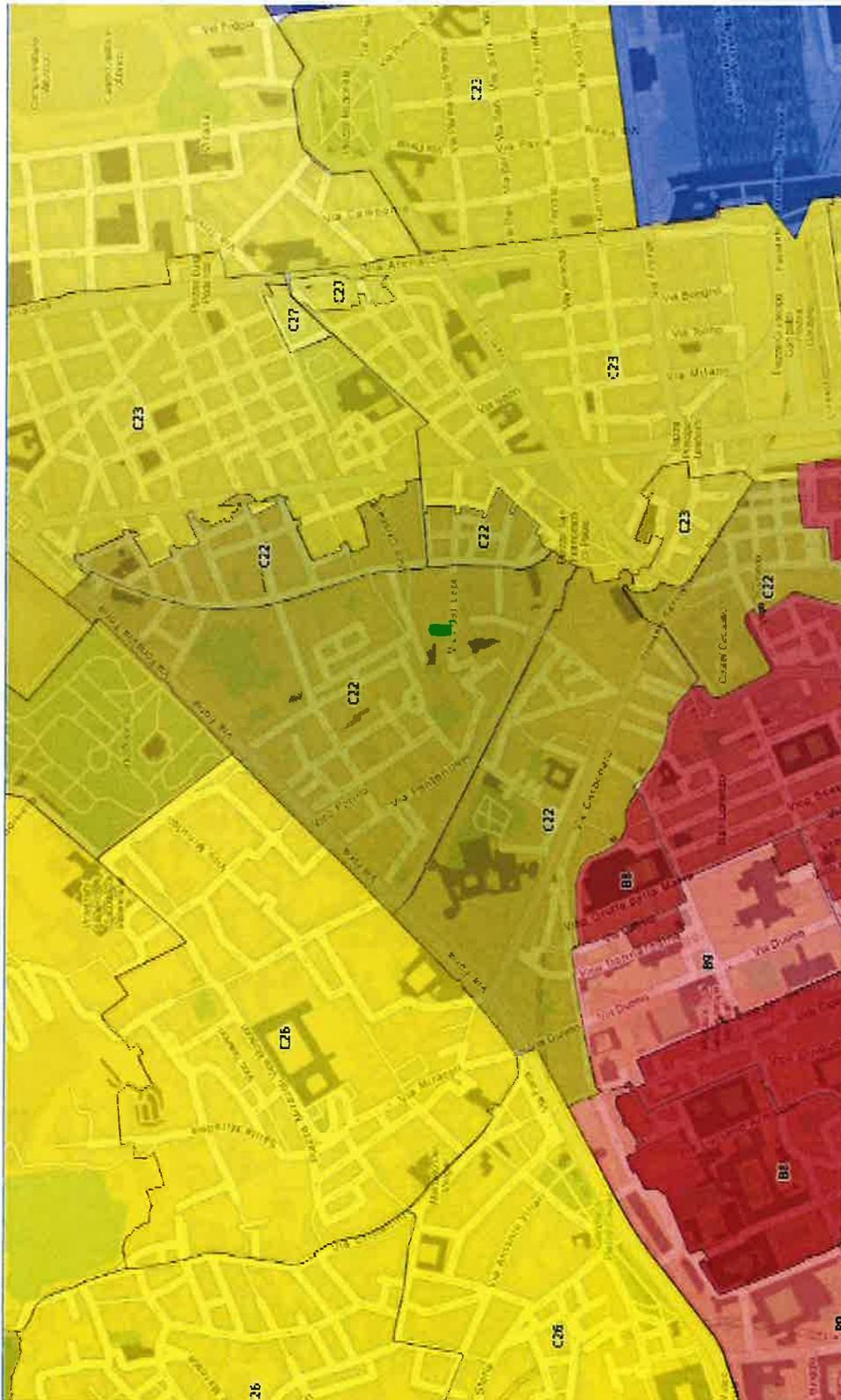
Estratto di mappa :



Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081.2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Inquadramento zona OMI :



Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio

Via Montedonzelli, 48 – 80128 Napoli – tel. 081 2524243 – Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it – Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it

Foto n.1 :



Foto n.2 :



Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Via Montedonzelli, 48 - 80128 Napoli - tel. 081.2524243 - Pec: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it - Posta elettronica: upt.napoli@agenziaentrate.it