



**TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE**



Procedimento: Fallimento.



Proc. n° 9315/2021 R.G.



Giudice: Dr. Francesco Paolo Feo



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**



CTU: Ing. Angela Marfella



INDICE

1. Premessa
2. Le operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti
 - 3.1 Identificazione del bene: confini e dati catastali; descrizione dell'immobile
 - 3.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà
 - 3.3 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 - 3.4 Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili
 - 3.5 Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
 - 3.6 Valutazione del valore di mercato dei beni
 - 3.7 Predisposizione di un progetto di comoda divisione
4. Conclusioni

3.1.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO "IL CAPRICCIO"

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al **Foglio 57, particella 182, Sub 1**, Cat. D2, Rendita catastale 11.758,00 Euro, Piano T, 1,2

Catastalmente il fabbricato è intestato a _____ è stato oggetto di variazione del 03/06/2002 (Pratica n. 338718 in atti dal 03/06/2002 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE- (n. 13567.1/2002)) che ha portato alla soppressione dei Sub 6, 7, 8, 9, 10, 11 della Particella 2, Foglio 57.

Il terreno su cui è edificato il fabbricato è identificato presso catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57, particella 182, dal 2002 Ente urbano, precedentemente Frutteto, di 14 are e 22 ca, ovvero 1.422,00 mq

La part.lla 182 è stata generata dai Frazionamenti del Terreno censito al Catasto Terreno di Pozzuoli al Foglio 57 part.lla 2 .

La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216. Proprio sulla particella 182 avente una superficie di 1.422,00 mq è stato realizzato

l'albergo.

CONFINI: VIA ANTINIANA, E CAPANNONE P.LLA 201, AREA PRIVATA STESSA PROPRIETÀ.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, identificabile per l'insegna ancora presente, è ubicato in Pozzuoli alla Via Antiniana n° 1, località Montespina .

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta abbandonato e si presenta in pessime condizioni, privo degli infissi (finestre e porte) ed esposto alle intemperie con la formazione di muffe su soffitti e pareti.



Figura 8: vista frontale albergo

Il fabbricato in cemento armato ha una pianta ad L costituita da due corpi di 19 x 10m e 24 x 5m circa, che delimitano un cortile interno, confinante con i capannoni della particella 201, con accesso carrabile mediante cancello in ferro

Pagina 28 di 130

posto accanto all'ufficio di accettazione verso Est, verso Sud-Ovest con via Antiniana o vicinale Montespina.



Figura 9: Vista dall'alto dell'albergo

Le facciate sono ad intonaco civile a calce bianca per esterni, si accede ai vari livelli da ingressi differenziati.

Complessivamente l'albergo è costituito da 25 camere da letto con bagno, zone di disimpegno, vani deposito ed ufficio e sviluppa una superficie totale utile è di 752,00 mq e una superficie commerciale di 879,70 mq.



Figura 10: vista facciata sud albergo



Figura 11: vista facciata ovest albergo

L'immobile si sviluppa in un piano terra adibito in parte a garage/depositi, e da due fuori terra.



Figura 12: vista corte interna

Nel corpo realizzato ad ovest il piano terra è adibito a garage/deposito, mentre nel fabbricato con posizione E/O con affaccio verso Nord a questo livello troviamo 4 camere con bagno, un vano destinato ad archivio, un ufficio (accettazione), locali per impianti tecnici, e tipo di bagno standard.



Figura 13: garage



Figura 14: vista interna

Al primo piano, con accessi distinti mediante rampe di scale differenziate che sono esterne o interne a seconda del corpo di fabbrica, nel blocco ad Ovest si collocano sei camere con bagno, a cui si aggiungono corridoi, e depositi, per un totale di superf. utile di 165,00 mq, superficie commerciale di 193,70 mq. Nel blocco centrale con accesso dalla rampa di scale coperte ma esterna al fabbricato dalla via Antiniana, vi sono 4 (quattro) camere con bagno, di cui due esposte verso sud e due a Nord, per superficie utile di 74,30 mq ed una commerciale di 83,00 mq. Infine, sempre al primo piano ma nel blocco posto ad est c'è un gruppo di tre camere letto con accesso mediante scala interna. Nel fabbricato ad ovest vi è un piano secondo, con accesso mediante scala esterna, che conduce ad un ingresso e un corridoio centrale di distribuzione di otto camere letto ognuna con bagno, per superficie utile di 165,00 mq ed una commerciale di 190,00 mq. Molti arredi sono distrutti e sono presenti evidenti segni di muffa.

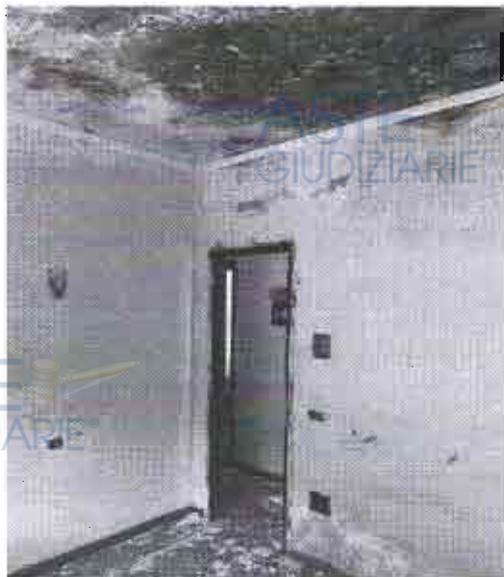


Figura 16: camera



Figura 15: camera



Figura 17: bagno primo piano

**3.1.4 UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
 ALLA VIA SCASSONE 4** identificate presso il N.C.E.U. del Comune di
 Pozzuoli al foglio 57, **part.IIa 247**

Le unità immobiliari sono inserite in un fabbricato su tre livelli fuori terra, avente accesso pedonale dalla Via Scassone mediante cancello in ferro e rampa di scale esterna parzialmente coperta

La scala esterna conduce ad un primo ballatoio a circa 1,80 m dal livello stradale, indicato come primo piano, pur trovandosi in realtà ad un ammezzato rispetto all'int.3 anch'esso indicato come primo piano. Da questo primo ballatoio si accede al cespite individuato dal sub. 102. Continuando a salire la scala mediante cancello in ferro si arriva al primo piano e ad un terrazzo pertinenziale di circa mq 220 mq da cui si accede all'interno del cespite individuato dal sub. 3.

A livello strada invece sono collocati i due laboratori per mestiere cui si accede attraverso due portoni in ferro.

Il Fabbricato è stato realizzato in varie fasi entro il 1985 in assenza di Concessione Edilizia. La struttura portante è in ferro con rompenti esterni in mattoni forati a doppia fodera, con solai latero-cementizi con travetti e copertura piana. Le facciate sono intonacate di bianco.



Figura 18: vista frontale fabbricato part. 247

Gli immobili sono identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.lla 247 ai seguenti sub:

- Sub 3: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°, int.3
- Sub 102: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°
- Sub 103: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano 2°, int. n.4
- Sub 101: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T
- Sub 2: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato alla particella 247 è censito al catasto terreni di Pozzuoli al Foglio 57 part. lla 235.

La part.lla 235 è stata generata dai seguenti Frazionamenti del terreno censito al C.T. al Foglio 57 part.lla 2:

- La particella 2, al C.T. di Pozzuoli alla partita 5378, è stata oggetto dei Frazionamenti del 05/03/1979 n.270179, del 08/10/1980 n. 157.900 in atti dal 17/06/1995, del 12/11/1993 n. 5007.1/1993 in atti dal 12/11/1993 e generando le seguenti particelle: 151, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 182, 215, 216.
- Successivamente per ulteriori Frazionamento della Particella 215 (soppressa) (31/12/1998 n.2058.1/1998 - 12/11/1993 n.5007.1/1993) sono state generate le seguenti particelle: 234, 235, 236 e precisamente sulla plla 235 si colloca il fabbricato accatastato con la particella 247.

**3.1.4.1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI
(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO 1°, INT.3, (part.lla 247, sub 3)**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al **Foglio 57 part.lla 247, sub. 3, cat. A/3**, consistenza 7,5 vani, Rendita 735,95 Euro

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE PARTICELLA 101.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In base alla planimetria catastale l'unità immobiliare è composta da soggiorno con annessa cucina, vano lavanderia, tre vani, corridoio, due bagni, vano

caldaia, un vano deposito accesso esterno, terrazzo e balcone che circonda l'immobile.

Esso ha un'esposizione completa su tutte le direzioni, principalmente l'appartamento ha più aperture a Sud/Est. Le planimetrie catastali hanno l'indicazione del Nord errata.

Non è stato possibile effettuare accesso al cespite per cui la scrivente non può esprimersi su quanto legato allo stato reale e attuale dei luoghi e sulla classificazione energetica dell'immobile.

L'immobile è stato oggetto di rilievo nel 2016 nell'ambito di CTU del fallimento da parte dell'arch. Di Furia, la quale indicava che l'immobile era in ottime condizioni.

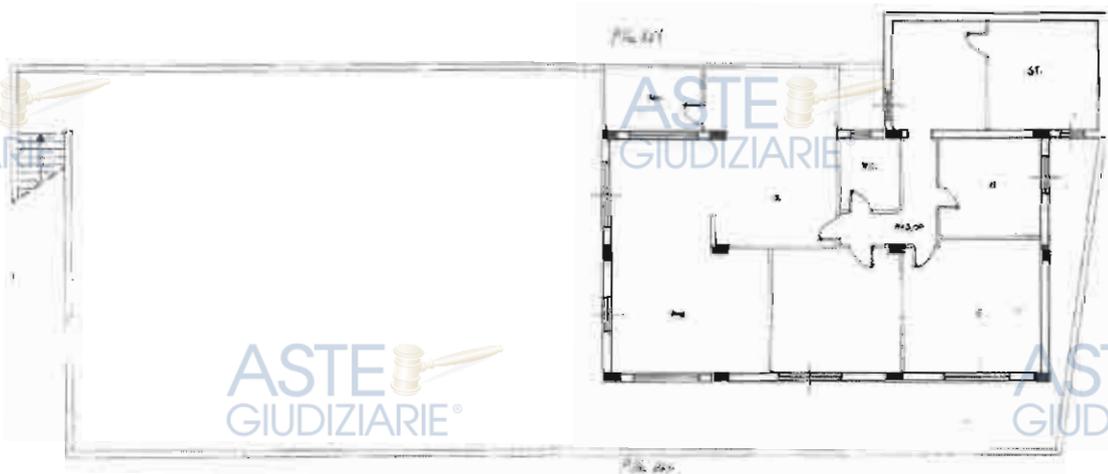
Nell'ambito di tale perizia l'arch. Di Furia segnalava solo una variazione rispetto alla pianta catastale e alla pratica di sanatoria del 1995 relativa al vano deposito con accesso solo dal balcone a Nord (non presente il vano porta con l'ultima stanza confinante, indicato in planimetria), che all'epoca era utilizzato solo come deposito e si presentava allo stato grezzo con un'intonacata a rustico.

In base a quanto riportato nella planimetria catastale, nel rilievo del 2016 dell'arch. Di Furia e nella relativa perizia, dal portoncino di ingresso si accede nel salone (30,00 mq) con annessa cucina (19 mq) e vano lavanderia. Dalla cucina si accede al corridoio (mq 6,00) che conduce alla zona notte e ai bagni. L'altezza interna è di 3.00 m, con controsoffittatura a 2.70 m.

La Superficie Utile Netta totale è di mq 130,00, la Superficie Commerciale interna è di 142,00 mq a cui si aggiunge il terrazzo di 247 mq, coperto con patio per 30,00 mq e balcone di 37,00 mq.



Figura 19: Rilievo effettuato nel 2016 - Arch. Di Furia



PIANTA PIANO PRIMO

Figura 20: Estratto planimetrico

**3.1.4.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI
(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO 1° (sub 102)**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57 part.lla 247, sub. 102, cat. A/3, consistenza 2 vani, Rendita 165,27

Euro

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE PARTICELLA 101.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in base alla planimetria catastale è composta da soggiorno con zona letto, cucinino e bagno. L'altezza interna è di 2.50 m.

Già nel 2016 nella perizia dell'arch. Furia si legge che "rispetto alla pianta catastale e alla pratica di sanatoria del 1995, la realizzazione dell'appartamentino ha previsto delle variazioni nella distribuzione degli spazi destinati a bagno e cucina".

Non è stato possibile effettuare accesso al cespite, però dall'esterno della finestra si vedeva che erano in corso lavori di ristrutturazione interna

Si riporta di seguito la descrizione dei luoghi in base al rilievo effettuato nel 2016 dall'arch. Di furia e in base a quanto visto dall'esterno della finestra. Dal portoncino si accede all'unico vano di 26,00 mq, in cui è stato realizzato muretto di separazione alto 90 cm con sovrastante reticolo in legno.



Figura 21: interno immobile

Separato da un vano nella muratura c'è il cucinino di 2,50 mq da cui si accede al bagno.



Figura 22: interno immobile

L'illuminazione naturale dell'ambiente è garantita da due grandi finestre, una sul ballatoio esterno verso Sud, e l'altra verso Est.

La Superficie Utile Netta totale è di mq 31,50, la Superficie Commerciale interna è di 36,00 mq.

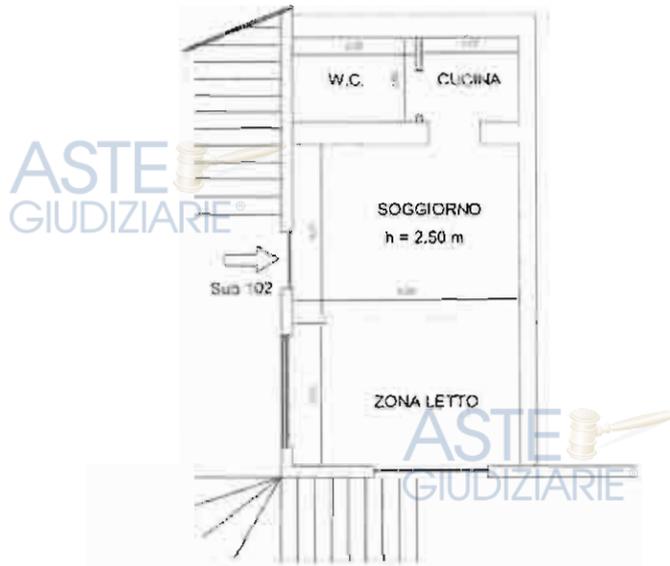


Figura 23: Rilievo effettuato nel 2016_arch. Di Furia

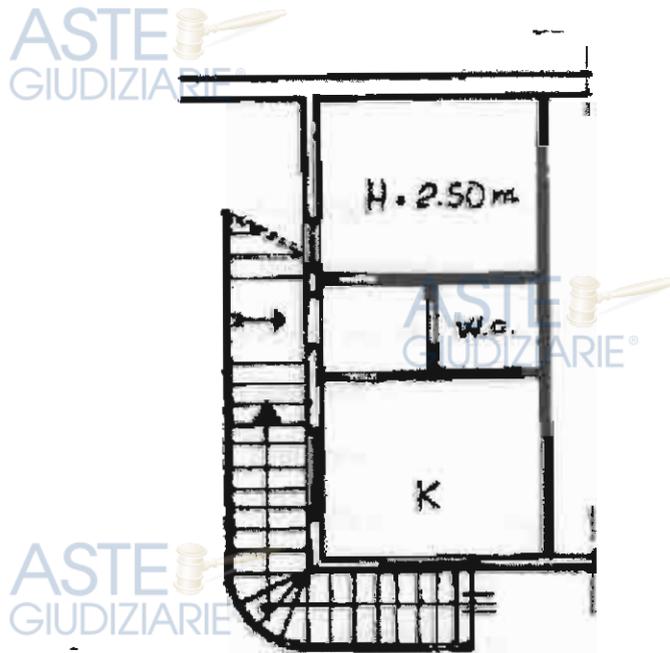


Figura 24: Estratto planimetrico

3.1.4.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO 2°, INT.4

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57 part.lla 247, SUB 103, cat. A/3, consistenza 5 vani, Rendita 490,63 Euro

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE SUB 101.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dalla planimetria catastale l'unità immobiliare è composta da soggiorno con annessa cucina, due vani, disimpegno, due bagni, due terrazzi. L'altezza interna è di 2.90 m. Esso ha un'esposizione completa su tutte le direzioni. Le planimetrie catastali hanno l'indicazione del Nord errata.

Non è stato possibile effettuare accesso al cespite per cui la scrivente non può esprimersi su quanto legato allo stato reale e attuale dei luoghi.

L'immobile è stato oggetto di perizia nel 2016 (CTU del fallimento da parte dell'arch. Di Furia).

In base alla planimetria catastale e a quanto riportato dall'arch. Di furia nell'ambito della sua perizia nel 2016 dal portoncino di ingresso si accede ad un soggiorno di 17.60 mq esposto verso ovest, con attigua cucina di 12,00 mq. Dal soggiorno un disimpegno (mq 3,00) di distribuzione conduce agli altri ambienti, le due camere letto esposte a Sud con terrazzino a livello di 26,50 mq,

La Superficie Utile Netta totale è di mq 70,60, la Superficie Commerciale interna è di 86,40 mq a cui si aggiunge un terrazzo scoperto di 26,00 mq, ed un altro di 26,50 mq.

Fiano Secondo

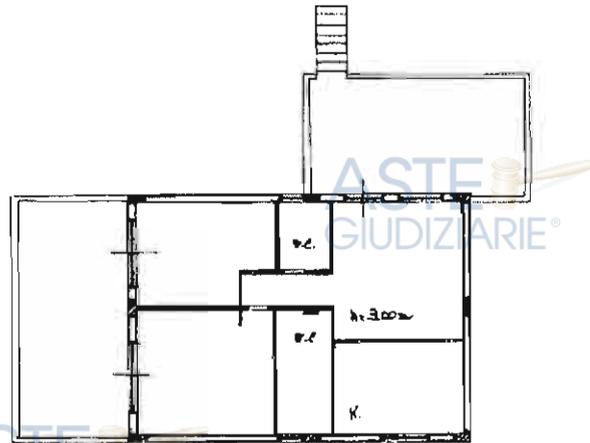


Figura 25: estratto planimetrico

**3.1.4.4 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI
(NA) ALLA VIA SCASSONE 4, PIANO T, CAT. C/3
LABORATORI PER MESTIERI (sub 101)**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli (Na) al Foglio 57 part.lla 247, sub 101, cat. C/3, Rendita 836,66 Euro, consistenza 150 mq

CONFINI: VIA ANTINIANA – STRADA PRIVATA E P.LLA 235
TERRENO STESSA DITTA, CAPANNONE SUB 2.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile ha l'accesso da via Scassone, attraverso un portone in ferro, con apertura di 4,00 m, con due ante scorrevoli alte 3,50 m con sovrastante finestratura a nastro fino alla trave superiore. Finestratura che si ripete in facciata su tutta la lunghezza dei Laboratori. Esso ha un'esposizione principale verso est. Le planimetrie catastali hanno l'indicazione del Nord errata.

Realizzato in varie fasi entro il 1985 ha la struttura portante in ferro con compagni esterni in mattoni forati a doppia fodera, con solai latero-cementizi con travetti e copertura piana.

Le facciate sono intonacate di bianco.

Gli immobili trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, sono soggetti a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione. Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni e l'aggiornamento dei diritti di segreteria ai sensi dell'art. 10, commi 10 e 11 del D.L. 18 gennaio 1993 n. 8, convertito nella legge 68/93, come modificata dall'art. 1, comma 50, legge 30/12/2004 n. 311.

Gli Oneri concessori e diritti di segreteria furono stimati, in base ad alcune autocertificazioni presentate dagli appartamenti confinanti, nel 2016 dall'arch. Di Furia nella cifra di circa 1.100,00 Euro per immobile.

Si specifica che ambedue gli alloggi non rispettano gli standard minimi, così come indicato dal regolamento della regione Campania (bollettino ufficiale n.16 del 5.03.1981) in cui si devono prevedere almeno 45mq abitativi, per tale motivo potrebbe essere accorpati tra loro.

Si specifica inoltre che dalle trascrizioni e dagli atti risulta un'acquisizione da parte del Patrimonio Comunale di Napoli (Con ordinanza del 16 luglio 1979 n. 691, resa esecutiva in data 30 Luglio 1979, trascritta il 26 gennaio 1980 ai nn. 1747/1317 il Comune di Napoli acquisisce le opere eseguite in assenza di concessione edilizia del Sindaco e non demolite entro il termine fissato con ordinanza del 04 aprile 1978, notificata il 26 aprile 1978 e l'area su cui insistono

riguardante il terreno di are 23,80 raffigurato al catasto terreni al foglio 181 particella 55)

Per tale acquisizione il 9 settembre 1979 fu presentato ricorso con il n.ro 2913/RG/1 contro il Comune presso il TAR per la Campania, successivamente il

= fece richiesta di cancellazione dell'acquisizione il 15/07/2003 prot. 3041 all'Ufficio Condono conseguentemente alle richieste di condono presentate per gli immobili realizzati sulla particella 55.

Del ricorso al Tar non si è riusciti ad avere informazioni sull'esito. La richiesta di cancellazione dell'acquisizione può essere presentata nuovamente dai proprietari per il sub in oggetto solo al completamento della pratica di Condono, e quindi successivamente ad un parere favorevole della soprintendenza dei beni Architettonici ed Ambientali.

3.3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO "IL CAPRICCIO"

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni Ottanta in assenza di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) è emersa una **domanda di condono in sanatoria del D.L. 649/1994, Pratica n.4697**, a cui sono stati allegati:

- Perizia giurata;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di idoneità statica, protocollato dal comune di Pozzuoli il 1/03/1995;
- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994, Prot. n.23838 del 28 aprile 1995;

- Calcolo degli oneri dovuti, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995;
- Progetto in sanatoria D.L. 649/1994, L.47/85, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995.

A titolo di oblazione ed interessi è stato versato il seguente bollettino postale:

- Bollettino nro 821 del 29/12/1994 di Lire 7.000.000 (settemilioni)

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione. Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni. In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di:

- ONERI ACCESSORI di 25.655,09 €; comprensivo di interessi dal 1995
- OBLAZIONI 3.455,71 €, comprensivi di interessi dal 1995.

Per un totale di 29.110,08 €

**3.3.3 UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
ALLA VIA SCASSONE 4** identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.IIa 247**

Il Fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari è stato realizzato in varie fasi entro il 1985 in assenza di Concessione Edilizia.

Gli immobili sono identificato presso il N.C.E.U del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.IIa 247 ai seguenti sub:

- Sub 3: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°, int.3
- Sub 102: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via Scassone n.4, piano 1°
- Sub 103: Unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano 2°, int. n.4
- Sub 101: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T
- Sub 2: Unità immobiliare (laboratorio per mestieri) sita nel Comune di Pozzuoli (Na) alla Via Scassone n.4, piano T

3.3.3.1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, **part.IIa 247, sub 3-102-103** cat. A/3

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni Ottanta in assenza di licenza edilizia. Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico e l'ufficio condono del Comune di Pozzuoli (NA) risulta che per l'immobile, è stata presentata **domanda di concessione in sanatoria/ condono in sanatoria del**

D.L. 649/1994 da (Pratica n.4721), a cui sono stati allegati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Dichiarazione Sostitutiva di atto notorietà;

Pagina 72 di 130

- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994, Prot. n.23862 del 28 aprile 1995;
- Calcolo delle oblazioni per immobili residenziali, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995;
- Progetto in sanatoria D.L. 649/1994, L.47/85, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995

A titolo di oblazione ed interessi è stata interamente versata di legge mediante i seguenti bollettini postali:

- Bollettino nro 136 del 14/06/1995 di Lire 518.928 (cinquecentodiciottomilanovecentoventotto);
- Bollettino nro 195 del 29/12/1994 di Lire 3.333.000 (tremilionitrecentotrentatremila).

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione.

Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri concessori e oblazioni.

In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di:

- ONERI ACCESSORI di 17.084,53 €; comprensivo di interessi dal 1995
- OBLAZIONI 17.454,95 €, comprensivi di interessi dal 1995.

Per un totale di 34.539,48 €

L'importo residuo da versare va ripartito tra le unità immobiliari in proporzione alla superficie.

3.3.3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.lla 247, sub 101 -sub 2 cat. C/3

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni ottanta in assenza di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) risulta che per l'immobile, è stata presentata **domanda di concessione in sanatoria/ domanda di condono in sanatoria del D.L. 649/1994, Pratica n.4720, intestata a ~~Enrico Giannini~~** a cui sono stati allegati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994, Prot. n.23861 del 28 aprile 1995;
- Autocertificazione per integrazione progetto del 17.03.98, prot.11944;
- Calcolo delle oblazioni per immobili non residenziali, prot. del comune di Pozzuoli il 01/03/1995;

- Progetto in sanatoria D.L. 649/1994, L.47/85, prot. del comune di Pozzuoli il 1/03/1995
- Certificato di idoneità statico, prot. uff.gabinetto del 24.02.98
- Perizia giurata sulle dimensioni, prot. uff.gabinetto del 24.02.98
- Frazionamento del Comune di Pozzuoli, del 07.04.98, della particella 215

A titolo di oblazione ed interessi è stata interamente versata di legge mediante i seguenti bollettini postali:

- Bollettino nro 820 del 29/12/1994 di Lire 7.000.000 (settemilioni);

- Bollettino nro 853 del 14/06/1995 di Lire 321.530 (trecentoventunomilacinquecentotrenta);
- Bollettino nro 959 del 06/12/1995 di Lire 321.530 (trecentoventunomilacinquecentotrenta);
- Bollettino nro 78 del 24/02/1998 di Lire 321.530 (trecentoventunomilacinquecentotrenta);
- Bollettino nro 79 del 24/02/1998 di Lire 321.530 (trecentoventunomilacinquecentotrenta);

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della

soprintendenza, si potrà continuare la regolarizzazione del condono con la presentazione di un'Autocertificazione. Per il rilascio del Provvedimento Formale delle Domande di Sanatoria presentate ai sensi del D.L. 649/1994; è possibile presentare la modulistica in Autocertificazione per la chiusura delle domande di condono, stabilendo altresì gli ulteriori oneri accessori e oblazioni. In base ai calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune è stato preventivato un importo residuo di:

- ONERI ACCESSORI di 1.786,93 €; comprensivo di interessi dal 1995

L'importo residuo per oblazioni è stato stimato nella perizia del 2016 dell'arch. Di Furia in:

- OBLAZIONI 3.585,19 €, comprensivi di interessi dal 1995 al 2015 .

Per un totale di 5.373 €; arrotondato a € 5.500

L'importo residuo da versare va ripartito tra le unità immobiliari in proporzione alla superficie come meglio descritto nel paragrafo successivo relativo alla stima dei beni.

3.3.3.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, piano T, deposito non accatastato su prolungamento della part.lla 247 foglio 57

In continuazione del fabbricato realizzato sulla particella 247, è stato costruito, in assenza di concessione edilizia, un altro capannone al Piano Terra, in ampliamento al sub 2.

L'entità immobiliare è stata realizzata nei primi anni ottanta in assenza di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) risulta che per l'immobile, è stata presentata

Pagina 76 di 130

domanda di concessione in sanatoria/ domanda di condono in sanatoria del D.L. 649/1994, Pratica n.3165, intestata a ██████████ a cui sono stati allegati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Istanza di sanatoria D.L. 649/1994;
- Relazione tecnica, elaborati grafici e documentazione fotografica
- Certificato di idoneità statico

A titolo di oblazione ed interessi è stata interamente versata di legge mediante i seguenti bollettini postali:

- Bollettino del 31/12/1994 di Lire 7.000.000 (settemilioni);
- Bollettino del 15/04/1995 di Lire 1.220.000 (unmilione duecentoventimila);
- Bollettino del 15/09/1995 di Lire 1.241.000 (unmilione duecentoquarantunomila);
- Bollettino del 15/12/1995 di Lire 1.251.000 (unmilione duecentocinquantunomila);
- Bollettino del 15/12/1995 di Lire 1.220.000 (unmilione duecentoventimila);

L'area su cui è stato realizzato l'immobile è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

L'immobile trovandosi in zona vincolata a livello paesaggistico, è soggetta a Parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici a cui bisogna presentare richiesta per ottenere successivamente la concessione. Successivamente alla risposta della

Pagina 77 di 130



3.5.2. UNITA' IMMOBILIARI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI POZZUOLI



DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

In riferimento al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 69 del 23.01.20202:



Pagina 87 di 130

Viale Augusto 9 80125 - NAPOLI tel 0810362073 cell 347 85 89 645
pec: angela.marfella@ingpec.eu



dy

Firmato Da: MARFELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPFC S.P.A. MC. P. n. 3 Sc...

11/01/20



- Le particelle 5, 234 e parte della 235 ricadono in zona "E_R" - Agricola di Restauro paesistico ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto, art.37
- Le particelle 159, 161, 180 e parte della 235 ricadono in zona DI_1 - Industriale, Artigianale e commerciale di ristrutturazione integrale", art.31.
- La part. 236 ricade in zona "E_T" -Agricola a tutela art. 37

In riferimento al Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/99,

- Le particelle 159, 161, 180 e piccola parte della 235 in zona A.I. - Recupero delle Aree Industriali", art.16.
- Le particelle 5, 234, 236 e restante parte della 235 in zona P.I. - Protezione Integrale", art.11.

Per il P.A.I. vigente dell'ex Autorità di Bacino Nord-Occidentale, sia per il P.S.A.I. adottato dell'Autorità di Bacino Campania Centrale le part.ile n. 161, 180, 235, 234 e 5 rientrano in "Zona P3-suscettibilità alta pericolosità da frana e in zona R3 - R4: Rischio Elevato e Molto Elevato da Frana"

VINCOLI

L'area su cui sono realizzati gli immobili è sottoposta a Tutela:

- Paesaggistica e ambientale, di cui al D.Leg. del 29.10.99 n.°490 Titolo II;
- Sismica, L. 64/74 e L.Reg. 9/83 e modifiche e integrazioni.

Si specifica infine che nella certificazione notarile del Dr. Francesco Tafuri del 25 giugno 2018 è stato rilevato, per il terreno raffigurato al catasto terreni al

3.6 QUESITO N° 6 – VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.6.1. SCOPO DELLA STIMA

La presente stima ha lo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato che le unità immobiliari e i terreni in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

3.6.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'effettuare la presente valutazione, in risposta all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto di mercato.

Per le unità immobiliari la metodica di mercato si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato (principio di comparazione); questa metodica si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Per quantificare il valore di mercato quindi si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) relativi agli immobili e si valutano teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Si procede quindi col ricercare le quotazioni di mercato al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Definito il valore medio unitario si provvede a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio e delle unità immobiliari specifiche.

Pagina 91 di 130

foglio 57 particella 5 un vincolo di destinazione in virtù di atto a rogito del notaio Carlo Tafuri in data 20 febbraio 1978, trascritto il 8 marzo 1978 ai nn 5594/4867, a favore del Comune di Pozzuoli , e per i terreni raffigurati al catasto terreni al foglio 57 particella 161,216 e particella 2 vi è costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Claudio Marini in data 07 febbraio 1996, trascritta il 10 febbraio 1996 ai nn.4917/3791, a favore di Enel spa sede Roma contro.

Allo scopo si valutano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima quali:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche funzionali, tipologiche e manutentive dell'immobile (consistenza complessiva dell'immobile; la tipologia edilizia, la regolarità e le dimensioni dei vani, altezza dei soffitti, il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale),
- caratteristiche estetiche, architettoniche, sociali e manutentive dell'edificio cui è ubicato l'immobile;
- la rete viaria carrabile e pedonale, le aree di parcheggio;
- la rispondenza nella zona di servizi, aree verdi ed esercizi commerciali;

Analogamente per la stima dei terreni le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche valutate sono:

- i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;

- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo
- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

3.6.3. VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Come spiegato nel paragrafo precedente, per la stima degli immobili e dei terreni secondo i criteri di mercato si ritiene opportuno adottare il procedimento sintetico del tipo comparativo sulla base del confronto immediato con i valori dal mercato di riferimento per immobili/terreni di confronto simili e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Al fine di determinare quindi le quotazioni di mercato per immobili confrontabili con quelli oggetto della presente stima, la sottoscritta ha

Pagina 93 di 130

provveduto ad attingere informazioni dai dati forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate-Territorio.

Definito il valore medio unitario si è provveduto a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della stima.

Si specifica che per le unità immobiliari cui non è stato effettuato l'accesso per la valutazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nella perizia del 2016 dell'arch. Di Furia e nei relativi allegati.

Infine si è provveduto a quantificare la consistenza delle varie unità immobiliari mediante il calcolo della superficie commerciale (rif. Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C – indicazioni OMI).

Anche per la quantificazione delle consistenze per le unità immobiliari cui non è stato effettuato l'accesso si è fatto riferimento alle planimetrie catastali e a rilievi effettuati nel 2016 dall'arch. Di Furia nell'ambito della CTU del fallimento.

Per la stima dei terreni si è proceduto in base ai valori fondiari medi per diverse categorie di coltura che sono soggetti alle variazioni annue e che assumono prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie). Al fine di garantire una sufficiente differenziazione vengono rilevati i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie ridefinite in base alle 767 regioni agrarie identificate originariamente dall'ISTAT. I prezzi si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata

c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,013 = 423 €**

6- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 159**, categoria frutteto/uso stradina

a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha

b. superficie commerciale = 0,0522 ha

c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,0522 = 1.697€**

7- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al **foglio 57, part.lla 216**, categoria frutteto

a. valore unitario di mercato = 32.513 Euro/ha

b. superficie commerciale = 0,0007 ha

c. **Valore di mercato = Euro/ha 32.513 x ha 0,0007 = 23 €**

3.6.3.3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA ANTINIANA 1, PIANO T, 1°, 2°, - ALBERGO "IL CAPRICCIO"

Per questo immobile, data la diversa destinazione d'uso, non essendo facilmente applicabile il criterio sintetico comparativo adottato per la valutazione gli altri immobili si ritiene di adottare come criterio valutativo quello a "costo di costruzione". Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transizioni, quando non sono più attendibili i dati relativi al reddito (essendo interrotta da anni l'attività) e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari.

La stima a costo consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari valgono almeno quanto costa produrli, per cui

viene assunto quale valore di mercato di un immobile la somma tra il costo complessivo dell'area (sedime) e il costo di costruzione dell'edificio, quest'ultimo eventualmente deprezzato (in funzione dell'età, dell'obsolescenza economia e tecnologica).

Valore di mercato = Valore dell'area + Valore di riproduzione deprezzato

Per la stima del valore del terreno si utilizzano gli stessi parametri utilizzati per la stima delle particelle di terreno adiacenti (valore di mercato unitario pari a Euro/ha 32.513).

La superficie occupata dall'albergo è pari a 1422,66 mq=0,1423 ha, per cui si ottiene:

valore terreno = Euro/ha 32.513 x ha 0,1423 = 4.627 €

Si procede poi con la stima del valore di riproduzione deprezzato (Vrip) :

$$Vrip = Vcc \times (1-D)$$

Dove Vcc è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, D è il coefficiente di deprezzamento.

Il valore a costo di costruzione Vcc è dato dalla somma del costo tecnico di costruzione Ctc (stimato attraverso un computo metrico) e gli oneri aggiuntivi Oagg.(professionali, finanziari e utili imprenditori).

$$Vcc = Ctc + Oagg$$

Per i costi tecnici di costruzione sono stati utilizzati quelli della stima effettuata nel 2016 (presente agli atti del fascicolo telematico) dall'arch. Di Furia

nell'ambito della perizia cui le era stata affidato l'incarico di effettuare una stima dell'immobile.

Calcolo costo di costruzione [Cc]

ALBERGO	Sintesi del Computo metrico estimativo:	
	Descrizione sommaria per categorie	Costo totale €
1	scavo (movimenti di terra)	2.497,52
2	fondazioni profonde	36.214,61
3	opere murarie	39.573,12
4	cis, casseforme e ferro per c.a.	54.252,60
5	solai	86.482,73
6	manti di copertura	10.403,94
7	opere in ferro e da lattoneria	11.243,82
8	intonaci	59.394,62
9	integgiatura	29.020,72
10	opere con marmi	2.454,30
11	pavimenti	41.288,39
12	rivestimenti	16.090,49
13	impianto idrico - sanitario	41.879,52
14	impianti di riscaldamento e condizionamento	25.000,00
15	impianto elettrico	30.000,00
16	infissi	63.826,49
17	ponteggio	15.000,00

Prezzario 2015 Regione Campania.

Il costo di costruzione del fabbricato e pari a: **Cc = 577.312,00 €**

Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]

Di Furia

Figura 45: computo metrico_perizia 2016 arch. Di Furia

Il costo di costruzione totale è dunque pari al 2015 (computo metrico redatto secondo prezzario 2015 della Regione Campania) a € 577.312. Tale cifra deve poi essere moltiplicata per un idoneo coefficiente (elaborato dall'ISTAT sull'adeguamento dei costi di costruzione dell'edilizia) per essere riportata all'attualità.

Si ha dunque

$$Ctc = € 577.312 \times 1,228 = € 708.939$$

A tale costo di costruzione vanno sommati gli oneri aggiuntivi (oneri professionali, oneri concessori, oneri finanziari, utili imprenditori) che forfettariamente sono stimabili in una percentuale di circa il 37% del costo di costruzione per un importo quindi di € 262.307.

Si ottiene quindi:

$$V_{cc} = € 708.939 + € 262.306 = 971.245 €$$

Infine, si è stimato il deprezzamento subito dall'immobile.

Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene.

Per la stima del deprezzamento dei fabbricati a reddito viene tipicamente utilizzato l'algoritmo proposto dall'UEEC :

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui A esprime il rapporto percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto. Gli altri coefficienti numerici sono invece dei valori fissi desunti dalla pratica professionale.

La metodologia utilizzata è quella della scomposizione; un immobile, infatti, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Nel caso in esame si individuano quindi tre categorie principali:

- le strutture: opere strutturali (strutture portanti, solai e tamponature);
- le finiture ed i completamenti: (pavimenti, controsoffitti, tinteggiature, infissi esterni ed interni);

- gli impianti civili: (impianto elettrico, idraulico, fognante, riscaldamento, condizionamento, antincendio);

Categoria Edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Incidenza	30%	35%	35%
Vita Utile (anni)	100	50	50

Considerando che l'albergo è stato realizzato nei primi anni Ottanta, e applicando la formula di cui sopra alle tre categorie edilizie si ottiene:

- coefficiente di deprezzamento D strutture = 23% = 0,23
- coefficiente di deprezzamento D finiture = 69% = 0,69
- coefficiente di deprezzamento D impianti = 69% = 0,69

Categoria Edilizie	D %	Incidenza	Coefficiente di deprezzamento parziale
Strutture	23%	30%	6,9%
Finiture e complementi	69%	35%	24,2%
Impianti civili	69%	35%	24,2%
Totale coefficiente di deprezzamento			55,3%

Si ottiene quindi un coefficiente di deprezzamento totale pari al 55,3% (D=0,55) e un **valore di riproduzione deprezzato** pari a :

$$V_{rip} = V_{cc} \times (1-D) = € 971.245,46 \times (1 - 0,55) = € 437.060$$

Infine, si ottiene:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Valore dell'area} + \text{Valore di riproduzione deprezzato} \\ &= € 4.627 + € 437.061 = € 441.688 \end{aligned}$$

Al valore di mercato sovrastimato vanno sottratti gli oneri concessori e le oblazioni residue relative al completamento della pratica del condono che sono stimabili nell'ordine di € 29.110, quindi otteniamo un valore di mercato= 412.577 €, che arrotondato dà:

Valore di mercato = 412.000 €

3.6.3.4 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA) ALLA VIA SCASSONE 4, identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al foglio 57, part.lla 247, sub 3-102-103 cat. A/3

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico comparativo, applicando come base il valore medio dei prezzi di mercato correnti indicati dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Entrate-Territorio per la zona E5 – Suburbana/Agnano del comune di Napoli.

agenzia entrate

Home > Servizi > Banca dati delle quotazioni immobiliari > Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anni 2022 - Semestre 1

Provincia: NA (NA)

Comune: POZZUOLI

Finalità: Abitazioni (Abitazioni - Abitazioni)

Categoria di zona: E5

Mittente valutazione su: D

Tipologia prevalente: Abitazioni (Abitazioni)

Destinazione: Abitazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1450	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	760	1150	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	4,3	6,5	L

Figura 46: Dati OMI

Dai dati OMI si ottiene per le abitazioni di tipo economico un valore medio di mercato di € 1200 €/mq

Definito il valore medio unitario si è provveduto a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della stima.

In particolare, valutato l'età del fabbricato (costruito nei primi anni ottanta), considerato lo stato di manutenzione degli immobili e le loro caratteristiche intrinseche riportata nella CTU del 2016 dell'arch. Di Furia, la sottoscritta ha ritenuto congruo e cautelativo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,75 per i sub 3 e sub 102 e un coefficiente correttivo pari a 0,5 per il sub 103, ottenendo così un valore di mercato unitario pari a 900 €/mq per i sub 3 e sub 102 e un valore di mercato unitario pari a 600 €/mq per il sub 103.

Per il calcolo delle superficie commerciali, non avendo potuto effettuare l'accesso ai cespiti si è fatto riferimento alle planimetrie catastali e a quanto riportato nella perizia del 2016 dell'arch. Di Furia e nei relativi rilievi planimetrici.

Di seguito si calcola la superficie commerciale in base a quanto sopra esposto, per gli immobili oggetto della presente stima:

○ **Immobile sub 3:**

La superficie commerciale interna coperta è di 144 mq, a cui si aggiunge il terrazzo di 247 mq, coperto con patio per 30,00 mq e balcone di 37,00 mq .

DESTINAZIONE	Sup. reale (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. convenzionale (mq)
Immobile sub 3			
Vani e accessori diretti	144	1	144
Balconi scoperto	37	0,25	9
Terrazzo coperto	30	0,40	12
Terrazzo scoperto	217	0,20	43
Superficie commerciale totale			208

○ **Immobile sub 102:**

La Superficie Utile Netta totale è di mq 31,50, la Superficie Commerciale interna è di 36,00 mq. Per il calcolo della superf.com. si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.

○ **Immobile sub 103 :**

La Superficie Utile Netta totale è di mq 70,60, la Superficie Commerciale interna è di 86,40 mq a cui si aggiunge un terrazzo scoperto di 26,00 mq, ed un altro di 26,50 mq.

Per il calcolo della superf.com. si è tenuto conto di tutta la superficie interna comprensiva dei tramezzi interni, e dei muri perimetrali per intero.

DESTINAZIONE	Superficie reale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale (mq)
Immobile sub 3			
Vani e accessori diretti	86,4	1	86,4
terrazzi e/o balconi di pertinenza	52,5	0,20	10,5
Superficie commerciale totale			97

Di conseguenza si ottengono i seguenti valori di mercato unitari e complessivi:

● **Immobile sub 3:**

- valore unitario di mercato = $1200 \text{ €/mq} \times 0,75 = 900 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 208 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 900 \times \text{mq } 208 = 187.200 \text{ €}$**

• **Immobile sub 102**

- valore unitario di mercato = $1200 \text{ €/mq} \times 0,75 = 900 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 36 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 900 \times \text{mq } 36 = 32.400 \text{ €}$**

• **Immobile sub 103**

- valore unitario di mercato = $1200 \text{ €/mq} \times 0,5 = 600 \text{ €/mq}$
- superficie commerciale = 97 mq
- **Valore di mercato = $\text{€/mq } 600 \times \text{mq } 97 = 58.200 \text{ €}$**

Valore di mercato complessivo (sub 3+sub 102 +sub 103) = € 277.800

I valori di mercato ottenuti vanno poi decurtati della quota degli oneri concessori e delle oblazioni residue preventivate per il completamento della pratica di condono (pratica n° 4721 unica per tutti e tre i sub) stimata in € 34.539 per il totale delle superficie dei tre sub. Rapportando la superficie dei singoli sub alla superficie totale si ottiene di attribuire il 61% di questi oneri al sub 3, il 11% al sub 102 e il 28% al sub 103.

Si ottiene quindi:

Valore di mercato (sub 3) = € 187.200 - € 21.068 = € 166.132

Arrotondato € 166.000

Valore di mercato (sub 102) = € 32.400 - € 3.646 = € 28.754

Arrotondato € 29.000

Valore di mercato (sub 103) = € 58.200 - € 9.825 = € 48.375

Arrotondato € 48.000

Valore di mercato (sub 3+sub 102 +sub 103) = € 269.165 - € 34.539 = € 234.626

Arrotondato € 234.000

Pagina 109 di 130

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto nei paragrafi precedenti e con allegati la scrivente ritiene di aver esaurito l'incarico conferitole e rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

ASTE GIUDIZIARIE®
Napoli, 19/04/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Il CTU

Ing. Angela Marfella

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®