

PG/2025/46325 del 17/01/2025

Al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

e p.c.

Alla Napoli Servizi S.p.A.

**Oggetto: Stima aggiornata per avvio alienazioni immobili di proprietà comunale a mezzo
trattativa privata – Compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Chiaro di Luna.**

Con riferimento alla nota pervenuta con PG/2024/889770 del 15/10/2024, lo scrivente servizio riscontra parzialmente quanto chiesto, trasmettendo il procedimento del “costo di costruzione deprezzato” in quanto la tipologia d’uso e lo stato manutentivo dei beni in oggetto definiscono il criterio utilizzato più idoneo ed attendibile per definire il più probabile valore di mercato.

RELAZIONE DI STIMA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE – UBICAZIONE

Il bene oggetto di stima, di proprietà comunale, è ubicato alla via Chiaro di Luna, è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione PON, Foglio 7, Part. 670, Subb. 1-2 categoria B5.

E’ inserito in “zona B sottozona Bb – Espansione recente” ai sensi degli art. 31-33 come indicato nel P.R.G. del Comune di Napoli.

Si riporta di seguito l’immagine satellitare dell’area e dell’immobile in oggetto.

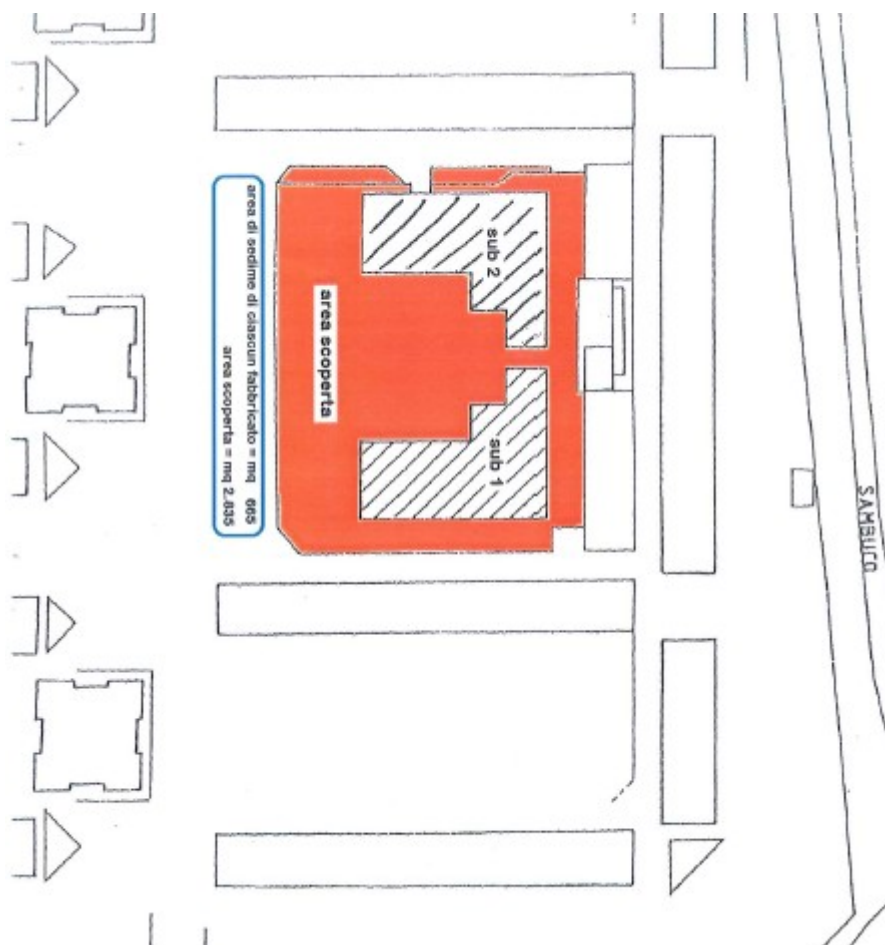
Immagine Satellitare



2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con facciata rivestita da intonaco.

Poiché allo stato attuale non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato a causa delle murature realizzate a chiusura dei varchi per la messa in sicurezza dell'immobile già oggetto di numerosi atti vandalici, bisogna presumere che non esistano barriere architettoniche anche in considerazione della destinazione d'uso del bene in parola, si rappresenta uno stato conservativo del compendio immobiliare pessimo, sia nel complesso che nelle singole parti ed impianti, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria in quanto si sono verificati numerosi atti di vandalismo che hanno indotto la proprietà a murare tutti i possibili accessi.



Planimetria Locali Interessati

3. PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato al fine di ospitare attività didattiche, il segmento di mercato attivo cui fare riferimento utilizzando un procedimento di stima sintetico col quale confrontare l'immobile in argomento è quello degli immobili a destinazione scolastica, che risulta essere evidentemente assente.

Per tale considerazione si utilizzerà un procedimento di stima analitico. In particolare si utilizzerà il "*procedimento del costo di riproduzione deprezzato*". Tale procedimento viene utilizzato nei seguenti casi:

- impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Come si evince da quanto sopra riportato, il bene oggetto della presente stima ricade proprio nelle fattispecie descritte.

Tale procedimento consiste nella determinazione del costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tenere conto della sua

vetustà, obsolescenza e stato manutentivo. Tale approccio consente di determinare il valore del bene come somma dei costi dei fattori che concorrono alla sua produzione. Nel caso di specie il valore di costo osserva le seguenti condizioni:

- ordinarietà: i risultati della valutazione devono avere validità generale e devono essere riferiti a imprenditori ordinari;
- indifferenza: deve sussistere l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

Una volta determinato il più probabile valore venale del bene si determinerà il canone di locazione mensile adottando un opportuno saggio di capitalizzazione.

4. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà e della ridotta funzionalità) del valore di costo a nuovo del fabbricato e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

dove:

- V_f = valore del fabbricato area di sedime compresa
- V_a = valore dell'area di sedime;
- C_r = costo di riproduzione del fabbricato [$C_c, O_p, O_n, I, \dots$];
- K_d = coefficiente di deprezzamento.

Per la determinazione del valore dell'area di sedime V_a si fa riferimento alla letteratura scientifica del settore che riporta come tale valore sia compreso in un intervallo tra il 15% ed il 30% del valore dell'immobile su di esso costruito. Si assume per la presente stima un valore pari al 15% del costo di riproduzione.

Per costo di riproduzione C_r si intende la somma tra i costi principali (costo di cantiere o secco) e dei costi accessori (spese generali); dove i costi principali sono:

- Costo di costruzione (materiali e manodopera)
- Costi per gli oneri di urbanizzazione e i contributi concessori

mentre i costi accessori sono:

- Commissioni e oneri di intermediazione
- Spese progettazione, direzione lavori, certificazioni e collaudo
- Oneri Profitto normale dell'imprenditore

Ne segue quindi che:

$$C_r = C_c + O_p + U_p$$

Dove:

- C_r = costo di riproduzione
- C_c = costo di costruzione
- O_p = oneri professionali
- U_p = utile normale del promotore edilizio (imprenditore)

Il coefficiente di deprezzamento (o di vetustà) K_d può essere determinato assumendo per ogni anno, a decorrere dal 6° successivo alla fine lavori si applica l'1% annuo per i successivi 15 anni e lo 0,5% annuo per gli ulteriori anni.

Il valore così determinato, pari al più probabile valore di mercato dell'immobile alle condizioni normali, sarà ridotto del 65% in considerazione delle condizioni manutentive allo stato attuale descritte al precedente punto 2.

5. TABELLE VALORI DI MERCATO

Ripercorrendo tutto quanto sopra esposto si riporta nel seguito la tabella con la determinazione del più probabile valore di mercato del Compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Chiaro di Luna

Compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Chiaro di Luna						
Superficie lorda [mq]	Altezza lorda [m]	Volume lordo [mc]	Costo parametrico costruzione [€/mq]	Superficie area esterna mq	Costo parametrico area esterna al mq	COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE €
1125	4,2	4725	450	2835	5	2.127.667,50
Coefficiente di Vetustà (immobile di 30 anni)*					19,50%	-414.895,16
Deprezzamento per condizioni attuali (50%)					65%	-1.113.302,02
VALORE IMMOBILE CONDIZIONI ATTUALI [€]						599.470,32

*Detrazione per degrado edificio. Per ogni anno, a decorrere dal 6° successivo alla fine lavori si applica l'1% annuo per i successivi 15 anni e lo 0,5% annuo per gli ulteriori anni.

In definitiva:

- Più probabile valore di mercato alle condizioni attuali: € 599.470,32

Si porgono distinti saluti

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente dell'Area Tecnica Patrimonio

Ing. Vincenzo Brandi

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).
La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.