

## RELAZIONE DI STIMA

### Fabbricati

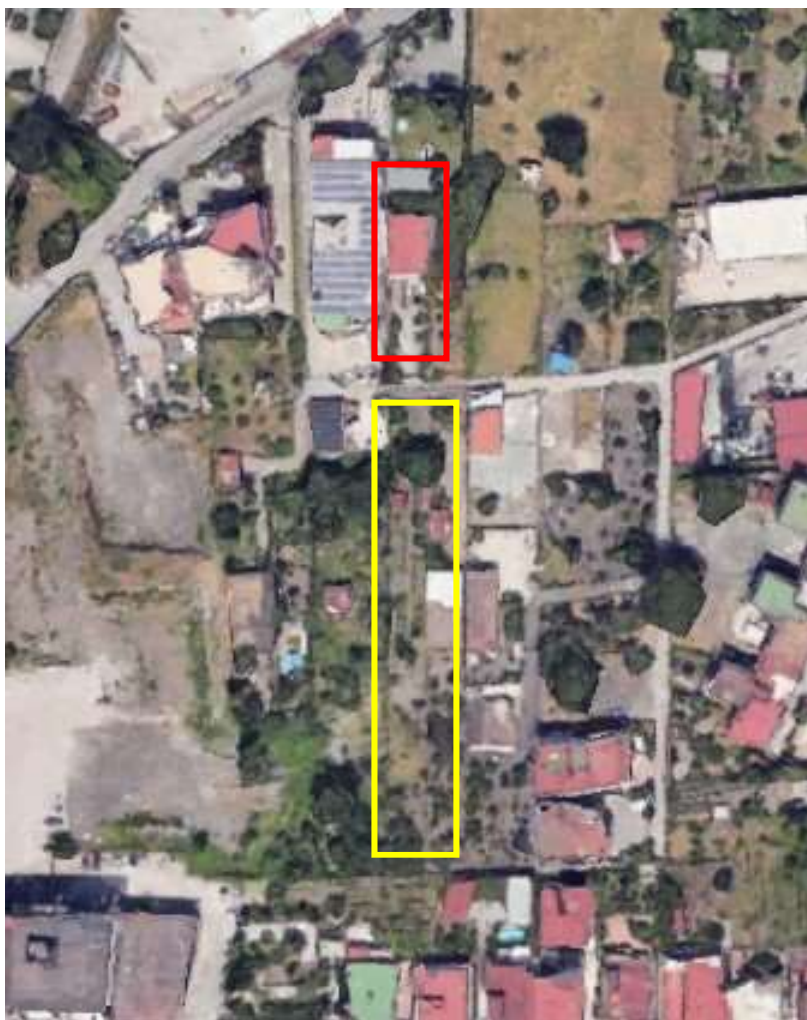
Foglio 4 particella 882 sub. 2-3

Foglio 4 particella 485

### Terreni

Foglio 4 particella 883

Foglio 18 particella 454



Tecnico Relatore: arch. Michele D'Alessandro

Ubicazione: Via Pentelete

## **Indice**

- 1. OGGETTO E SCOPO DELL'INCARICO**
- 2. UBICAZIONE**
- 3. DESCRIZIONE**
- 4. ASPETTI URBANISTICI**
- 5. CRITERIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**
- 6. VALUTAZIONE CONCLUSIVA**

## SCHEMA RIASSUNTIVO

**Data sopralluogo:** 4 Aprile 2024

**Indirizzo:** Via Pentelete – OTTAVIANO – NA

**Descrizione:** Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato con ingresso da via Pentelete, tramite un vialetto comune interno alla proprietà antistante lo stesso.

Il fabbricato è costituito strutturalmente in telaio in c.a. con mura perimetrali in laterizi.

**Data di costruzione dell'edificio:** 1980

**Sup. residenziale netta:** 120,00 mq.

**Sup. non residenziale (balconi):** 0,00 mq.

**Attuale uso unità immobiliare:** Disabitata

### Identificativi catastali fabbricati:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
4	882	2		A/2	4	6 VANI		€ 464,81
4	882	3		C/2	3			€ 429,49
4	485	-		A/3	3	6,5 VANI		€ 570,68

### Identificativi catastali terreni:

FOGLIO	PART.	Comune	Qualità	CLASSE	ha-are-ca	R.D.	R.A.
4	883	Ottaviano	Frutteto	02	1150	€ 21,98	€ 14,85
18	454	Somma Ves.	Vigneto	02	690	€ 13,19	€ 7,48

## **1. OGGETTO E SCOPO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto D'Alessandro Michele in qualità di Architetto, iscritto presso il l'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10082, con studio tecnico professionale in Somma Vesuviana (Na) alla Via Canonico Feola civ. 6; in riferimento all'incarico tecnico professionale in oggetto relativo all'immobile sito in Ottaviano (Na), alla Via Pentelete;

L'incarico mira all'attribuzione del più probabile valore di mercato attraverso la redazione della presente.

## **2. UBICAZIONE**

### **Ubicazione e accessibilità**

L'unità immobiliare in oggetto è orientata a Sud rispetto al centro della città di Ottaviano, essa si trova in una zona periferica; nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare),

Lo stesso risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali ubicazione in prossimità di attività industriale che arreca disagio alla viabilità e non solo.

L'accesso al fabbricato avviene mediante strada secondaria priva di infrastrutture (impianto di trattamento acque meteoriche-marciapiede) tenuta in condizioni di degrado, infatti essa si presenta con numerose buche e disconnessioni provocate dalle acque meteoriche.

## **Confini**

L'unità è delimitata, a nord con giardino stessa proprietà, a sud con giardino stessa proprietà, a ovest con fabbricato altra ditta, e ad est con giardino stessa proprietà; Questi dati sono stati assunti sul posto in quanto il fabbricato in esame (**foglio 4 part. 485**) **non è mai stato inserito in mappa** ne prima dell'acquisto da parte del [redacted] ne dopo, come si evince dalla planimetria catastale allegata, dove si nota chiaramente la particella 485 completamente libera e la particella 883 riferita al terreno di sua proprietà che al momento del sopralluogo risultava incolto.



Foto 1 – Immagine satellitare relativo al contesto urbanistico, costituito in prevalenza da edifici di destinazione residenziale e artigianale

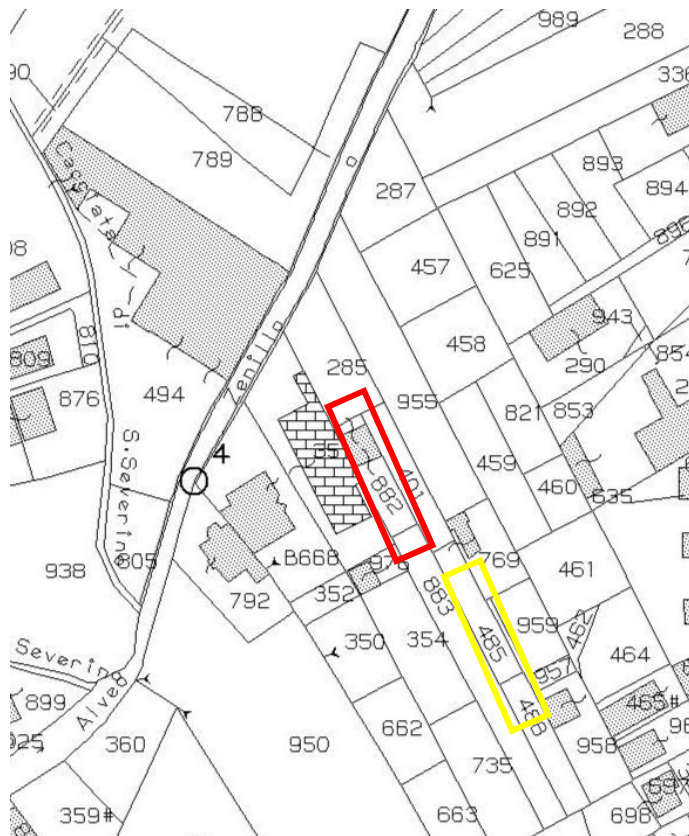


Foto 2 – Immagine catastale

### **3. DESCRIZIONE**

#### **Caratteri generali e tipologici**

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stata edificata nell'intervallo temporale degli anni 1980 – 1982.

#### **Struttura e finiture dell'edificio**

Il Fabbricato cui facente parte l'unità immobiliare in oggetto ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in latero- cemento, i muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento in intonaco imbiancato.

Detto fabbricato composto da n. 01 piani fuori terra, esso è ubicato in un contesto collinare, in pianta presenta una forma rettangolare.

Le rifiniture e gli elementi architettonici delle facciate sono assenti in quanto si presenta ad oggi in fase di finitura, infatti in molte parti delle facciate manca l'intonaco e all'interno non vi sono pavimenti ne rivestimenti.

Per cui le condizioni di vetustà di detto fabbricato sono riconducibili all'epoca di costruzione.

#### **Struttura e finiture dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso che da acceso alla cucina a destra e al soggiorno a sinistra, agli altri ambienti vi si accede attraverso un altro disimpegno, composti da due vani adibiti a camera da letto e due adibiti a bagno.

La piccola loggetta in adiacenza al soggiorno ed ingresso si presenta con una pavimentazione assente senza corrimano o muretto perimetrale di protezione.

Le rifiniture interne sono assenti, le pareti risultano finite a intonaco civile senza tinteggiatura, i pavimenti sono del tutto assenti tranne in una piccolissima zona del soggiorno. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici quali riscaldamento –

elettrico ed idrico sanitario ma non funzionanti perché mancanti di parti essenziali per il loro utilizzo.

### **Stato manutentivo dell'edificio e dell'unità immobiliare.**

Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato di abbandono, in quanto sia le facciate che gli interni sono in fase di completamento.

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, sono stati considerati gli elementi di seguito elencati :

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni;** si presentano non perfettamente integri infatti l'intonaco in molti punti risulta gravemente deteriorato, in misura superiore al 60% della superficie complessiva della facciata, ovvero presenta lesioni diffuse in alcuni punti con conseguente stato di umidità;

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
  
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie,
- pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.



- **La pavimentazione** in gress-porcellanato, si presenta in condizioni di usura avanzata e presente non in tutto l'ambiente;
- **I soffitti interni** sono in alcuni ambienti a vista ed hanno delle forti peculiarità, in altre zone è presente una controsoffittatura ancora allo stato grezzo, tutte le **pareti** sono finite ad intonaco senza tinteggiatura finale, i rivestimenti ceramici sono presenti in un solo bagno, nella cucina sono completamente assenti;
- Gli **infissi** allo stato attuale si presentano in condizioni manutentive scarse, anche in riferimento all'efficienza di trasmittanza energetica non considerati più efficienti nel rispetto delle vigenti normative.
- **Gli impianti tecnologici dell'unità abitativa;** (impianto di riscaldamento), (impianto elettrico), (impianto di adduzione acqua sanitaria) sono da considerarsi, non in linea con la normativa vigente (D.M. 37/2008) infatti necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria e/o l'integrale rifacimento;

#### 4. ASPETTI URBANISTICI

L'unità immobiliare oggetto di stima, è stata edificata nell'intervallo temporale degli anni 1980 – 1982, in assenza di Concessione Edilizia, infatti quando il [redacted] ha acquistato tale immobile risultava già privo di qualsiasi autorizzazione, a prova di ciò è stata presentata un'istanza di Condonò ai sensi della Legge 47/85 assunta presso il Comune di Ottaviano in data 30.03.1986 al prot.llo n. 006194, presentata dal venditore prima dell'acquisto ed una seconda istanza di Condonò per un ulteriore ampliamento presentata dal [redacted] ai sensi della Legge 720/94 assunta presso il Comune di Ottaviano in data 01.03.1995 al prot.llo n. 004663, dopo l'acquisto.

Dette istanze risultano complete nei versamenti degli oneri concessori dovuti come per legge, da una ricerca fatta all'ufficio condono del Comune di Ottaviano.

Inoltre bisogna tener conto che il fabbricato è stato costruito all'interno della zona rossa (rischio Vesuvio) e ai limiti del Parco Nazionale del Vesuvio, quindi in una eventuale esamina della stessa istanza di condono, potrebbe avere parere negativo, con un esito di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

## **5. CRITERIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Per determinare il valore del lotto oggetto della presente si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene.

Il procedimento utilizzato è di tipo diretto (o sintetico) e consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna netta.

I prezzi sono stati attinti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale cui i prezzi sono riferiti è per il secondo semestre dell'anno 2019. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nella zona in cui ricade ogni immobile oggetto della presente perizia, con caratteristiche posizionali e di superficie simili, sono suscettibili di variazioni entro un range di valori minimi e massimi. La variabilità dei prezzi rilevati è funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile quali: altezza del piano, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti ed, infine, dalla dotazione dei servizi pubblici della zona.

**STIMA RIFERIMENTO VALORI O.M.I. :**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023  
II Semestre**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** OTTAVIANO

**Fascia/zona:** Periferica/SAN GENNARELLO

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	800	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1200	L	2,6	4	L

Il valore di mercato utilizzato nella stima delle unità immobiliari con tipologia civile abitazione, è di 955,00 €/mq desunto dal range di valori (760,00 €/mq – 1.150,00 €/mq) aventi caratteristiche similari nella zona e con buono stato di conservazione.

Le aree esterne intese come balconi o terrazze è di 286,50 €/mq pertinenziali vanno valutate al 30 % del valore dell'unità abitativa di tipo civile.

Le cantine o depositi è di 238,75 €/mq pertinenziali vanno valutate al 25 % del valore dell'unità abitativa di tipo civile.

- APPARTAMENTO                      mq. 120,00 x € 955,00 = € 114.600,00

**Tot. V. O.M.I.    € 114.600,00**

## 6. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Sulla base di quanto richiesto ed in riferimento a quanto accertato ed esaminato nella situazione di fatto in cui si trova l'immobile, lo scrivente ritiene che per l'unità immobiliare oggetto di stima, la valutazione conclusiva deve tener conto dei valori di decremento percentuale da adottare in riferimento alle condizioni di vetustà dello stesso, oltre a valutare le condizioni urbanistiche oggettive, visto che lo stesso è oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 ancora in itinere;

La determinazione del più probabile valore di mercato viene determinato attraverso l'applicazione dei valori di decremento percentuale che comprendono lo stato conservativo, il piano, la luminosità, l'anzianità, l'ubicazione, l'esposizione e soprattutto l'assenza di titolo autorizzativo, e che sono stati raggruppati nelle due voci di seguito riportate:

**Decremento % vetustà                      = 35%**

**Decremento % urbanistico                = 45%**

In riferimento a quanto esposto si accerta il valore del cespite in riferimento al prospetto di calcolo che segue:

Valore di stima = **Tot. V. O.M.I. - (Decremento % vetustà + Decremento % urbanistico)**

Tot. V. O.M.I. - D = € 114.600,00 - 85%

**Valore di stima fabbricato foglio 4 part.485 = € 22.920,00**

**Valore di stima fabbricato foglio 4 part.882 sub 2-3 = € 26.711,40**

Terreni in ditta ai sig.ri Iovino, identificati nel N.C.T. al foglio 4 particella 883 di 1150mq classificato come frutteto nel Comune di Ottaviano (NA) e Foglio 18 particella 454 di 690mq classificato vigneto nel comune di Somma Vesuviana (NA). Per la stima di tale bene si è fatto riferimento al “Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Medi Unitari aggiornati per l’anno 2023 di cui alla L. 26705/1965 n. 590.

Frutteto 1150 mq x € 25,00 = € 28.750,00

Vigneto 454 mq x € 38,00 = € 17.250,00

**Valore di stima terreni = € 28.750,00 + € 17.250,00 = € 46.000,00**

Somma Vesuviana (Na), lì 25.05.2024

*Il Tecnico*  
*Arch. Michele D'Alessandro*







Al Signor Sindaco del Comune di

**OTTAVIANO**  
 COMUNE DI OTTAVIANO  
 006194 | 30 APR 86  
 CAT.....CI.....FAO.....

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

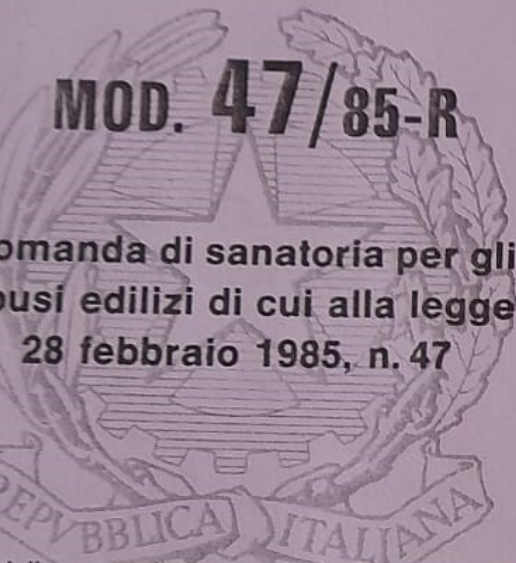
COMUNE

PROVINCIA

N. PROTOCOLLO

N. PROGRESSIVO 0586393600

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



domanda di sanatoria per gli  
 usi edilizi di cui alla legge  
 28 febbraio 1985, n. 47

**RICHIEDENTE**

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_

NUMERO DI CODICE FISCALE \_\_\_\_\_

RESIDENZA ANAGRAFICA \_\_\_\_\_ COMUNE **OTTAVIANO** PROVINCIA (sigla) **LA**

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO \_\_\_\_\_ C.A.P. **8001417**

**V. S. LEONARDO 32**

NATURA GIURIDICA **1**

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) <b>M</b>	DATA DI NASCITA giorno mese anno <b>22 10 71 19 28</b>	STATO CIVILE <b>2</b>	TITOLO DI STUDIO <b>2</b>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA <b>OTTAVIANO</b>			PROVINCIA (sigla) <b>LA</b>
CONDIZIONE PROFESSIONALE <b>4</b>	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

dello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

**COMUNE DI OTTAVIANO**  
 PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
 ESISTENTE AGLI ATTI

Ottaviano, il **17 GIU. 2019** NOTIZIE RIEPILOGATIVE

IL RESPONSABILE VIII SETTORE MODELLO ALLEGATO A) MODELLO DELLE OBLAZIONI		DIMENSIONI		
Ammontare delle oblazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria	
Già versate	1ª Rata			
Numero di allegati <b>1</b> Il Responsabile del VIII Settore Urbanistica <b>Arch. Armando Santoni</b> (Signature)	in complesso <b>838.450</b>	in unica soluzione <b>279.500</b>	<b>69,87</b>	<b>1</b>
	<b>838.450</b>	<b>279.500</b>	<b>69,87</b>	<b>1</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

lo stesso comune 1  2  In altro comune 3  4



COPIA

Domanda di sanatoria per

OPERE AD USO RESIDENZIALE

di cui alla legge

D.L. 724/94 art. 39



Comune	OTTAVIANO
Provincia	NAPOLI
n. protocollo	

Al Signor Sindaco del Comune di OTTAVIANO (NAPOLI)

RICHIEDENTE

COGNOME \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_

NUMERO DI DICE FISCALE \_\_\_\_\_

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE OTTAVIANO	PROVINCIA NA
AZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P. 80044
VIA PENTELETE		
NATURA GIURIDICA	PROPRIETARIO	<input type="checkbox"/>

SE IL RICHIEDENTE E' PERSONE FISICA INDICARE:

SESSO M	DATA DI NASCITA _____	STATO CIVILE CONIUGATO	TITOLO _____
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA SOMMA VES. NA		PROVINCIA NA	
CONDIZIONI PROFESSIONALI _____			

COMUNE DI OTTAVIANO

004863 - 01 MAR 95

CAT. CL FASC.

COMUNE DI OTTAVIANO PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ESISTENTE AGLI ATTI



Ottaviano, il 17 GIU. 2019 IL RESPONSABILE VIII SETTORE

OPERA OGGETTO DI SANATORIA - LOCALIZZAZIONE

LOCALITA', VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO: VIA PENTELETE

C.A.P.: 80044

COMUNE: OTTAVIANO

MANCANZA DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA TOPONOMASTICA INDICARE:

ASTO TERRENI : foglio di mappa \_\_\_\_\_ numero/i di mappa \_\_\_\_\_

Il Responsabile del VIII Settore Urbanistica

Arch. Armando Santoro

ZONA URBANISTICA

Ala A	<input type="checkbox"/>	Ala B	<input type="checkbox"/>	Ala C	<input type="checkbox"/>	Ala D	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------	-------	--------------------------	-------	--------------------------	-------	--------------------------

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera e' soggetta a vincoli:  si  no

Se si, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL' OPERA

\_\_\_\_\_