

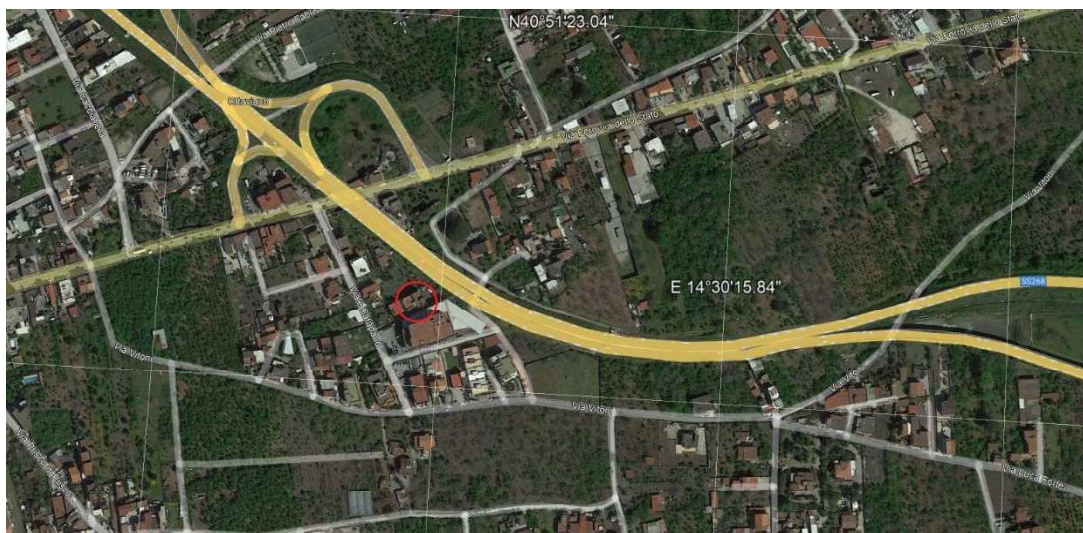
RELAZIONE DI STIMA

Fabbricati

Foglio 3 particella 1323 sub. 7-11-18

Terreni

Foglio 3 particella 2026



Tecnico Relatore: arch. Michele D'Alessandro

Ubicazione: Via Ferrovia dello Stato 141

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: 11 Aprile 2024

Indirizzo: Via Ferrovia dello Stato civ. 141 – OTTAVIANO – NA

Descrizione: Trattasi di un appartamento posto al piano secondo con ingresso dalla scala comune.

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

Data di costruzione dell'edificio: 1990-1992

Sup. residenziale netta: 103,00 mq.

Sup. non residenziale (balconi): 10,00 mq.

Attuale uso unità immobiliare: Occupato

Identificativi catastali:

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PARTITA	RENDITA
3	1323	7		A/2	4	6 VANI		€ 464,81
3	1323	11		C/2	4			€ 511,29
3	1323	18		F/5	-			

Identificativi catastali terreni:

FOGLIO	PART.	Comune	Qualità	CLASSE	ha-are-ca	R.D.	R.A.
3	2026	Ottaviano	Noccioleto	02	154	€ 2,90	€ 0,99

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 Ferrovia dello Stato civ. 141;

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

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'unità immobiliare in oggetto è orientata ad Est 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, oltre alla prossimità della strada extraurbana 268 del Vesuvio a scorrimento veloce ubicata a non più di 50 mt.

L'accesso al fabbricato avviene mediante strada privata sterrata di circa 80 metri priva di qualsiasi infrastruttura (manto di pavimentazione-impianto di trattamento acque meteoriche-illuminazione-marciapiede) tenuta in condizioni di degrado, infatti essa si presenta con terra battuta con numerose buche e disconnessioni provocate dalle acque meteoriche.

Confini

L'unità è delimitata, a nord con la particella 324, a sud con la particella 2026, a ovest con particella 1828, e ad est con particella 1831;

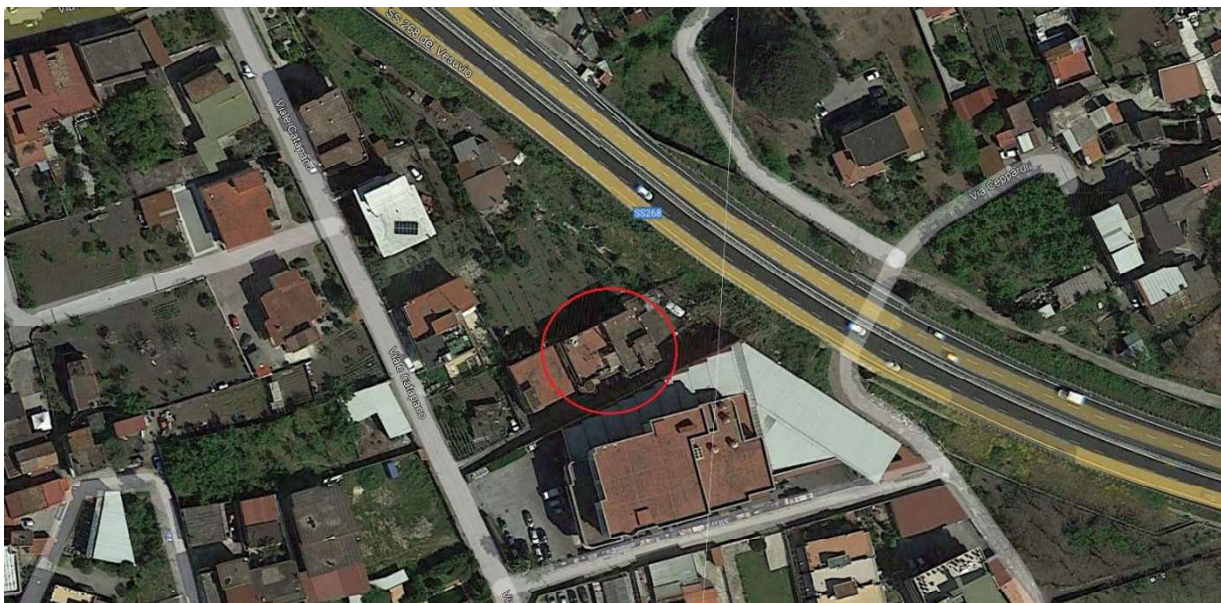


Foto 1 – Immagine satellitare relativo al contesto urbanistico, costituito in prevalenza da edifici di destinazione residenziale.



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 1990 – 1992.

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. 03 piani fuori terra ed un piano S/1, ai quali vi si accede attraverso un vano scala comune ed indivisa, esso è ubicato in un contesto pianeggiante, in pianta presenta una forma trapezoidale.

Le rifiniture e gli elementi architettonici delle facciate sono omogenee e rispecchiano la tipologia costruttiva del tempo di edificazione.

Le condizioni di vetustà di detto fabbricato sono riconducibili all'epoca di costruzione, le facciate sono prive di manutenzione da almeno un ventennio, detta considerazione e di facile riscontro visivo viste le condizioni in cui versano i cornicioni e le facciate, nonché il manto di impermeabilizzazione del lastrico solare.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un ingresso costituito da un open-space ed una zona living-cucina, ai vari ambienti vi si accede attraverso un disimpegno, composti da tre vani adibiti a camera letto ed due vani adibiti a bagno.

Il balcone in adiacenza alla zona living si presenta con pavimentazione non più adeguata e priva di sigillatura rendendola permeabile alle acque meteoriche, il corrimano posizionato sul muretto perimetrale di protezione è in uno stato avanzato di corrosione,

Le rifiniture interne sono di tipo economico, le pareti risultano finite a intonaco civile e tinteggiate, i pavimenti sono omogenei per tutti gli ambienti in riferimento alla tipologia

dei materiali utilizzati, infatti sono stati utilizzati gress-porcellanato. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici intesi come riscaldamento – elettrico ed idrico sanitario, rifacendosi a tubazioni e metodologie di impiego risalenti agli anni 90.

Stato manutentivo dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, in quanto i fronti dei balconi e le facciate si presentano danneggiate in relazione alla vetustà dell'immobile; quindi lo stato manutentivo risulta pressochè scadente.

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 e parti condominiali;** si presentano scadenti infatti l'intonaco in alcuni punti risulta gravemente deteriorato, in misura superiore al 80% della superficie complessiva della facciata, ovvero presenta lesioni diffuse in alcuni punti passanti con conseguente stato di umidità;
- **Gli impianti tecnologici comuni / condominiali** sono obsoleti e privi delle normative vigenti quindi necessitano di manutenzione straordinari e/o rifacimento integrale, anche gli infissi comuni sono in condizioni scadenti.

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, non adeguata per cui necessita di manutenzione straordinaria, mediante sostituzione;
-
- **I soffitti interni** sono a vista ed hanno delle forti peculiarità , tutte le **pareti** sono finite ad intonaco con tinteggiatura finale, oltre i rivestimenti ceramici presenti nel bagno e nella cucina che presentano uno stato conservativo scadente;
-
- 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, scadenti in quanto non rispettano 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 anni 1990 – 1992, in assenza di Concessione Edilizia è a tal riguardo è stata presentata un'istanza di Condono ai sensi della Legge 724/94 assunta presso il Comune di Ottaviano in data 27.02.1995 al prot.llo n. 003737;

Detta istanza risulta incompleta nel versamento degli oneri concessori dovuti come per legge, da come si evince dalla disamina fatta dal Comune attraverso la richiesta di accesso agli atti istruttori, detta condizione non consentiva per norma urbanistica di poter essere oggetto di trasferimento immobiliare come in realtà avvenuto in data 21.12.2012 a rogito del Notaio questa condizione potrebbe rendere nullo l'atto di trasferimento sopra citato.

Inoltre bisogna tener conto che il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare preposta è posizionato all'interno della fascia di rispetto della strada Statale 268 del Vesuvio, quindi in una eventuale esamina della stessa istanza di condono, potrebbe avere parere negativo, con conseguenza 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 simili 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. 103,00	x	€ 955,00	=	€ 98.365,00
- BALCONI	mq. 10,00	x	€ 286,50	=	€ 2.865,00
- TERRAZZO	mq. 115/2	x	€ 286,50	=	€ 16.473,75
- CANTINA-DEPOSITO	mq. 109/2	x	€ 238,75	=	€ 13.011,87

Tot. V. O.M.I. € 130.715,6

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 istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 ancora in itinere; La determinazione del più probabile valore di mercato viene determinato attraverso l'applicazione dei valori di decremento percentuale di seguito riportati:

Decremento % vetustà = 35%

Decremento % urbanistico = 45%

In riferimento a quanto esposto lo scrivente 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 = € 130.715,62 - 80%

Valore di stima = € 26.143,13

Porzione di terreno in ditta al sig. Veneruso per una quota pari ad 1/16, identificato nel N.C.T. al foglio 3 particella 2026 e classificato come nocciolo.

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.

Valore di stima = $154 \text{ mq} \times € 48,00 = € 7392/16 = € 462,00$

Valore totale degli immobili e terreni

Valore di stima totale = **€ 26.143,13 + € 462,00 = € 26.605,13**

Somma Vesuviana (Na), lì 25.05.2024

Il Tecnico

Arch. Michele D'Alessandro





COMUNE DI OTTAVIANO

Città Metropolitana di Napoli

VIII SETTORE - (Urbanistica, Edilizia Privata, Igiene e Sanità)

OGGETTO: Riscontro alla richiesta prot. 15544 del 07/06/2023 circa la congruità versamenti oblazione ed oneri concessori pratica di condono ai sensi della Legge n.724/94 UTC n. 87 prot. 3737 del 27/02/1995.

Vista la richiesta in oggetto, circa la congruità dei versamenti oblazione ed oneri concessori della pratica di condono ai sensi della Legge n.724/94, e pervenuta al prot. 15544 del 07/06/2023 con la quale si chiedeva anche copia dei versamenti effettuati;

Considerato che dal reperimento della pratica in oggetto, negli archivi dell'Ente, si evince che all'interno del fascicolo della stessa risultano allegati:

- n. 1 bollettino per oblazione n. 955 del 28/12/1994 versato su c/c poste italiane di £ 2'963'916 (€ 1'530,73);

- n. 3 (non in originale) bollettini per oneri concessori (urbanizzazione): n.505 del 07/08/1998 di £ 610'600; n.050 del 14/11/1998 di £ 610'600; n.870 del 17/02/1999 di £ 610'600 ...per un totale di £ 1'831'800 (€ 946,04);

Altresì, risulta presente anche il bollettino (non in originale) c/c n. VCYL 055 del 24/10/2015 di € 250,00 per diritti di segreteria e istruttoria pratica di condono edilizio;

Tenuto conto che, dalla disamina della documentazione allegata alla pratica, risulta anche:

- Integrazione del 09/07/1998 pervenuta al prot. 16298 con il quale il richiedeva, in virtù di lettera dell'Ente in cui si comunicavano gli oneri da pagare notificatagli in data 30/06/1998, di poter frazionare il relativo debito in 5° rate trimestrali di pari importo (di £ 610'600) per un totale di £ di 3'053'000 (€ 1'576,74);

Considerato che l'importo dovuto per l'oblazione è stato interamente versato e che degli oneri concessori non risultano agli atti le restanti due rate trimestrali;

Pertanto il versamento della restante parte degli oneri concessori dovrà essere incrementato degli interessi legali maturati a partire dalla data dell'ultimo bollettino agli atti.



COMUNE DI OTTAVIANO

Città Metropolitana di Napoli

VIII SETTORE - (Urbanistica, Edilizia Privata, Igiene e Sanità)

Inoltre, per quanto concerne il rilascio di copie dei versamenti esse sono subordinate al pagamento di diritti di segreteria per richiesta e rilascio copie di € 20,50 (di cui € 0,25 per ciascun su foglio A/4) da effettuarsi mediante bollettino c/c 26605808 (Servizio Tesoreria) oppure mediante bonifico IBAN: IT 37 I 03069 40034 100000003012.

Tanto in evasione della richiesta.

L'Istruttore Tecnico



Il Responsabile VIII Settore

