



## **Premessa**

Gli immobili oggetto della presente valutazione, di proprietà della Lega Sud di Amato Lydia s.a.s., fanno parte dello stabile in Mugnano di Napoli alla via Costantino n.1. e sono riportati in Catasto fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4, p.lla 452 **sub 27**, Cat. A/2, p.lla 452 **sub 28**, Cat. A/2, p.lla 452 **sub. 45**, Cat. C/6 costituito da un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di circa 52 mq.

**Urbanisticamente** l'intero edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e regolarizzato in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 768 del 24/04/86, successivamente a detta Concessione è stato chiesto e rilasciato il Permesso di Costruire n. 57/11 rilasciato il 18/06/2012 dal Comune di Mugnano di Napoli.

Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione reperita è stato riscontrato, così come meglio riportato nelle schede di valutazione che seguono, che per alcuni immobili **quanto realizzato non risulta conforme a quanto autorizzato**, pertanto, necessitano **attività per poterne ottenere la conformità** catastale ed urbanistica per rendere conforme quanto realizzato con quanto autorizzato.

Si precisa che l'atto di trasferimento potrà avvenire solo quando vi è la conformità urbanistica e catastale di quanto realizzato.

## **Valore di mercato degli immobili**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo), si precisa che nella determinazione del valore di mercato sono state considerate le spese tecniche e di esecuzione dei lavori necessari a regolarizzare urbanisticamente e catastalmente quanto realizzato.

Sub. 27	=	<u>€ 94.605,00</u>
Sub. 28	=	<u>€ 95.205,00</u>
Sub. 45	=	<u>10.000,00 €</u>
<b>Totale valore di mercato</b>	=	<b>199.810,00 €</b>





# COMUNE DI MUGNANO

(Provincia di Napoli)



## *SCHEDA DI VALUTAZIONE*

**OGGETTO:** Scheda di valutazione dell'immobile, di proprietà della Lega Sud di Amato Lydia s.a.s., facenti parte dello stabile in Mugnano di Napoli alla via Costantino n.1. identificato in Catasto al foglio 4, p.lla 452, sub. 27.

**UBICAZIONE :** Mugnano (Na) –via Costantino n. 1 -



Il tecnico

Ing. Raffaele Cacciapuoti

### ***Premessa***

L'immobile oggetto della presente scheda, di proprietà della Lega Sud di Amato Lydia s.a.s., fa parte dello stabile in Mugnano di Napoli alla via Costantino n.1. ed è costituito da un appartamento al piano primo di circa 81 mq composto di soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto oltre 26 mq di terrazzo, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4, p.lla 452 **sub. 27**, Cat. A/2.

### ***1. Rilievo fotografico;***

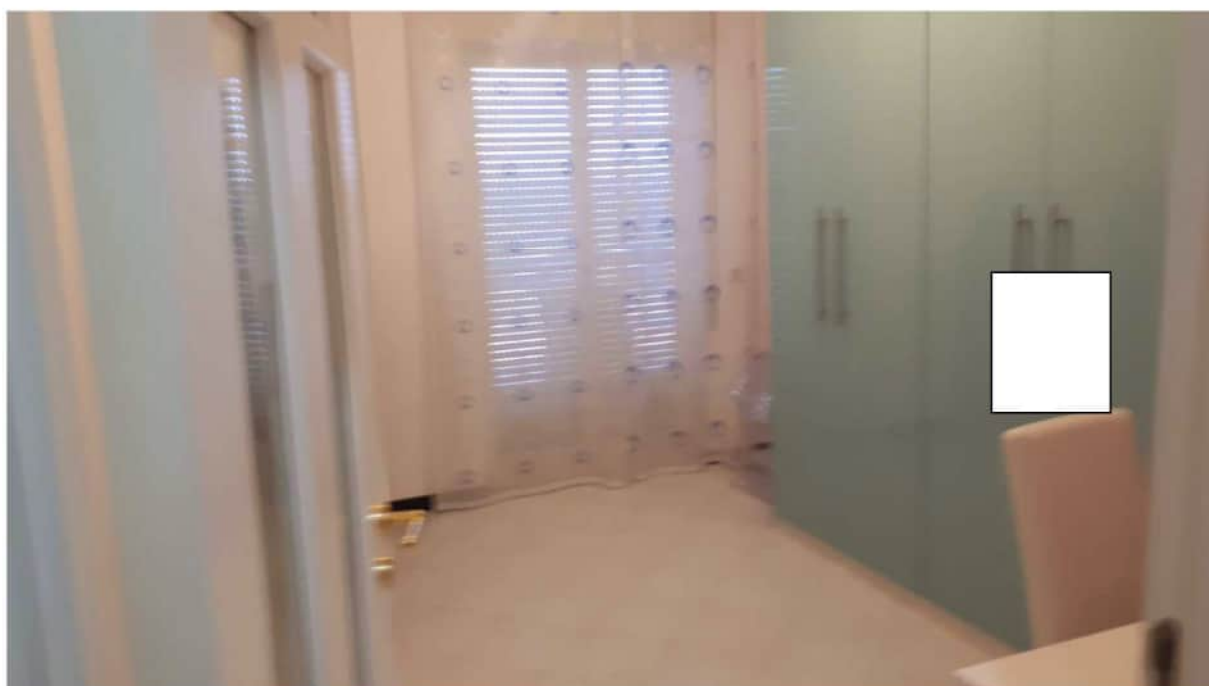


*Foto 1 (Prospetto principale prospiciente via Costantino)*





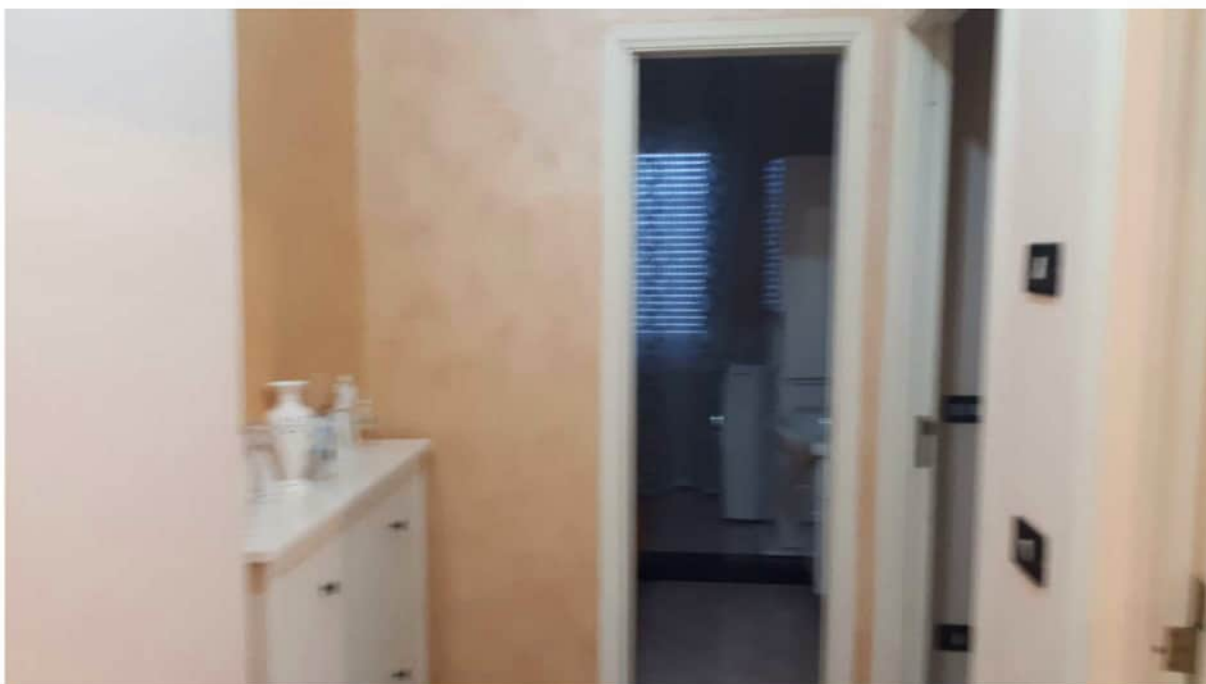
*Foto 2 piano primo*



*Foto 3 piano primo*



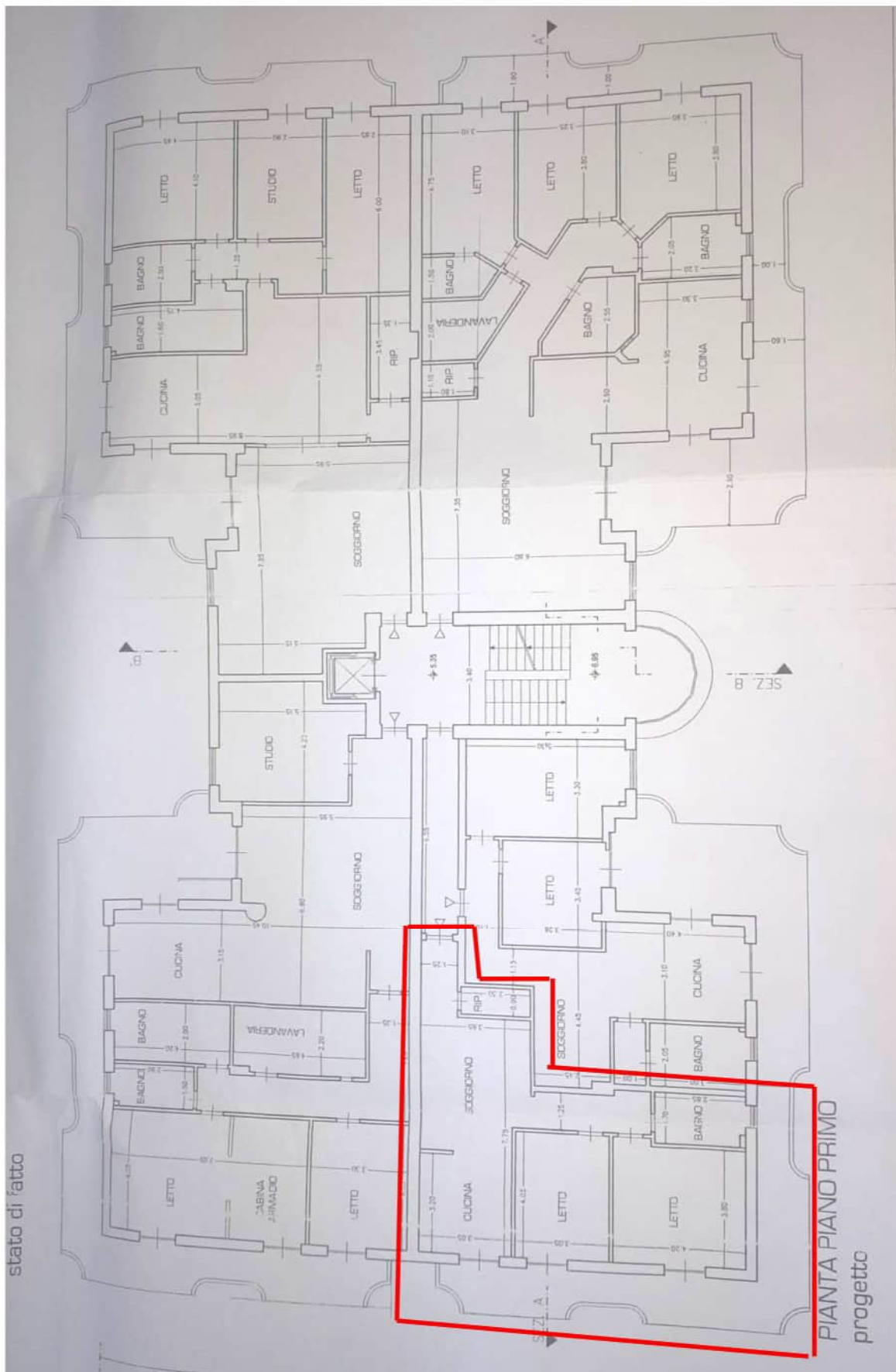
*Foto 4 piano primo*



*Foto 5 piano primo*

## **2. Considerazioni Urbanistiche e catastali**

**2.1. Urbanisticamente** l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e regolarizzato in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 768 del 24/04/86, successivamente a detta Concessione è stato chiesto e rilasciato il Permesso di Costruire n. 57/11 rilasciato il 18/06/2012 dal Comune di Mugnano di Napoli e **risulta conforme** allo stato dei luoghi



Stralcio grafico Permesso di Costruire n. 57/11

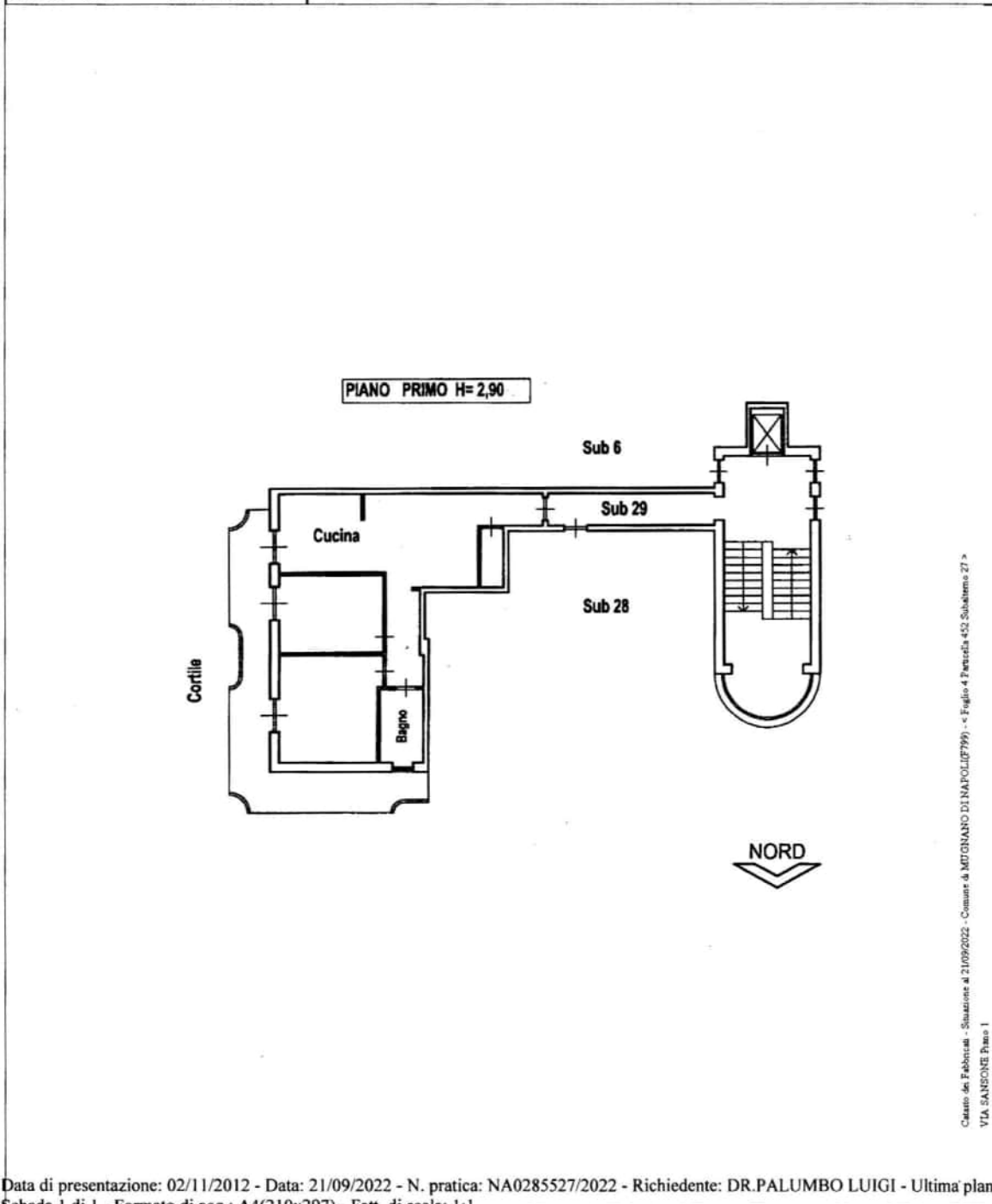
2.2. **Catastalmente** l'immobile è individuato al **Foglio4, p.lla 452, sub. 27**, Categoria A2 (Abitazioni di tipo civile) ubicati al piano primo e **risulta conforme** allo stato di fatto;

Data di presentazione: 02/11/2012 - Data: 21/09/2022 - N. pratica: NA0285527/2022 - Fichiedente: DR.PALUMBO LUIGI - Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0574784 del 02/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mugnano Di Napoli	
Via Luigi Renato Sansone civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 452 Subalterno: 27	Compilata da: Chianese Michele Iscritto all'albo: Architetti Prov. Napoli N. 6808

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data di presentazione: 02/11/2012 - Data: 21/09/2022 - N. pratica: NA0285527/2022 - Richiedente: DR.PALUMBO LUIGI - Ultima planimetria  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

*Piantina catastale sub. 27*

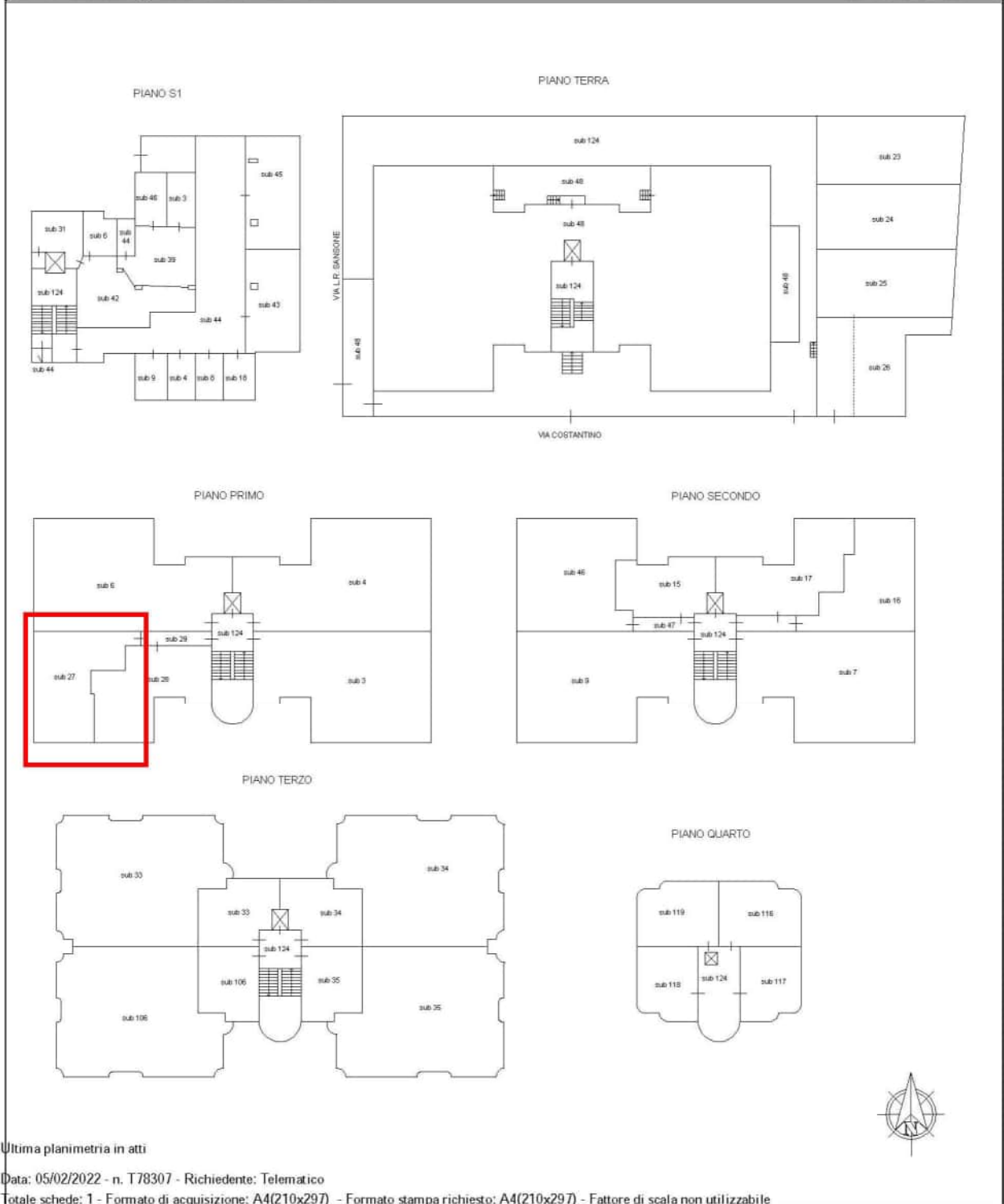


Data: 05/02/2022 - n. T78307 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Capasso Antonio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Napoli	N. 05130

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Comune di Mugnano Di Napoli		Protocollo n. NA0211395 del 07/10/2021	
Sezione:	Foglio: 4	Particella: 452	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



### 3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso che il valore di compravendita sarà calcolato considerando la consistenza attuale.

#### 3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, di compravendita e di fitto, all'attualità degli immobili siti in Mugnano di Napoli alla Via Costantino n.1, di proprietà della Società Lega Sud di Amato Lydia s.a.s. in liquidazione, al fine di procedere alla vendita, da effettuarsi, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

#### 3.2. Criteri e metodologie estimative del valore di mercato dell'immobile;

L'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto consiste nel determinare il valore del bene adottando il metodo di **stima sintetica comparativa**, con il quale, viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di abitabilità.

#### 3.3. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala, i vani ascensori ed i locali tecnici. Infine i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Per valutare la consistenza immobiliare si è calcolata la superficie convenzionale di tutte le parti dell'immobile che possono essere oggetto di compravendita e in base alla destinazione d'uso di ciascuna di essa, sono state considerati gli indici di conversione, che moltiplicati per ciascuna di esse consentono di ottenere la relativa superficie convenzionale, i parametri considerati risultano i seguenti:

- a) 100% per le superfici nette interne oltre ai muri perimetrali ed ai tramezzi interni;
- b) 35% per i terrazzi coperti fino a 25 mq;
- c) 10% per i terrazzi coperti eccedenti i 25 mq;
- d) 25% per i locali accessori indiretti;
- e) 50% per i locali accessori diretti;

Superfici reali e convenzionali degli immobili di proprietà della società Lega sud di Amato Lydia e C sas in liquidazione						
Sub	Piano	Categ.	Destinaz.	Sup. reale	indice conv.	superficie convenz.
28	1° e S	A/2	interne	81,00	100%	81,00
			Balconi	26,00	35%	9,10
			totale	107,00		<b>90,10</b>

### **3.4. Determinazione del valore di mercato degli immobili;**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Detto metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene in oggetto.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nei pressi del centro del Comune di Mugnano di Napoli, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla suindicata analisi e considerate le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa l'intero stabile si è giunti alla determinazione dei valori unitario per la tipologia edilizia **Abitazioni civili**, il cui **valore di vendita** risulta pari a 1.050,00 €/mq.

Desunto il valore unitario, considerando che dalle superfici commerciali reali, ai fini valutativi, si è passato alle superfici convenzionali omogeneizzate di ciascuna tipologia, mediante gli usuali coefficienti di omogeneizzazione utilizzati nella prassi estimativa corrente, escludendo dal computo i locali tecnici, i vani scale, ascensori e montacarichi, si ricava che per il **sub. 27**, il **valore di compravendita** senza alcun gravame risulta pari a:

90,10 mq	X	€/mq	1.050,00	€	<b>94.605,00</b>
----------	---	------	----------	---	------------------

Nel caso in esame, considerate le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa l'immobile il valore ammonta a:

**Valore di compravendita allo stato attuale = € 94.605,00**





### ***Premessa***

Gli immobili oggetto della presente scheda, di proprietà della Lega Sud di Amato Lydia s.a.s., fanno parte dello stabile in Mugnano di Napoli alla via Costantino n.1. e sono costituiti da un appartamento al piano primo di circa 79 mq composto di soggiorno, cucina, bagno ed una camera da letto oltre 26 mq di terrazzo e cantinola pertinenziale al piano seminterrato di circa 12,00 mq, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4, p.lla 452 **sub. 28**, Cat. A/2.

### ***1. Rilievo fotografico;***

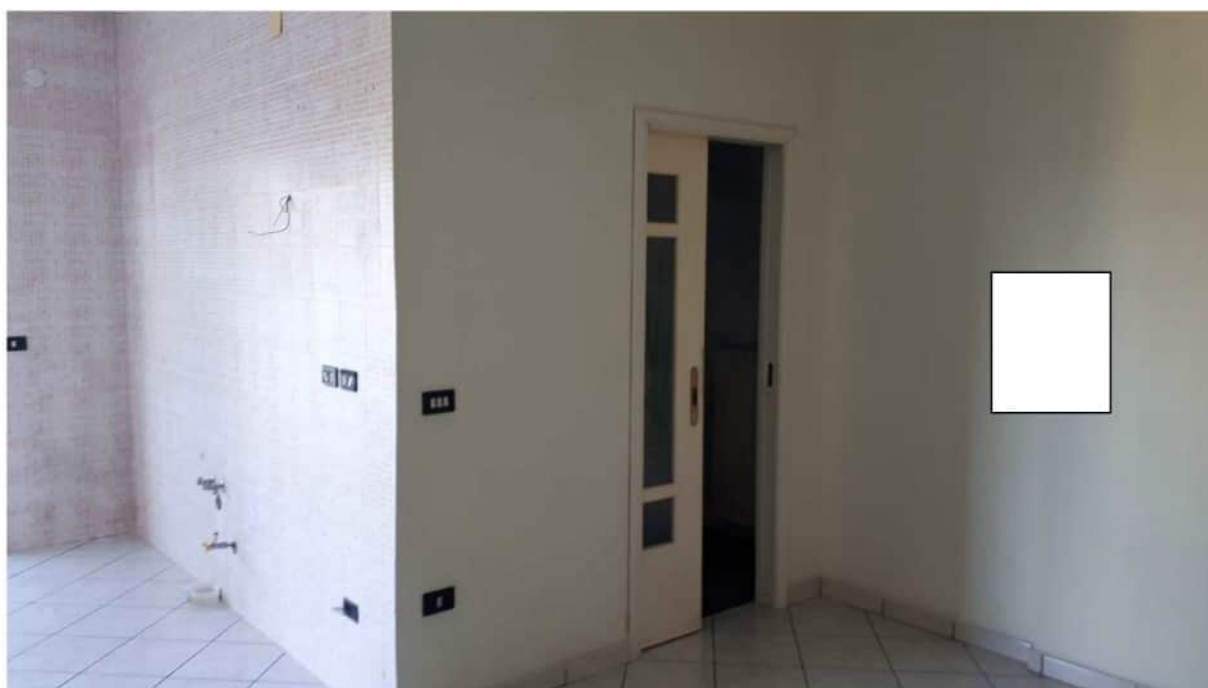


*Foto 1 (Prospetto principale prospiciente via Costantino)*





*Foto 2 piano primo*



*Foto 3 piano primo*





*Foto 4 piano primo*



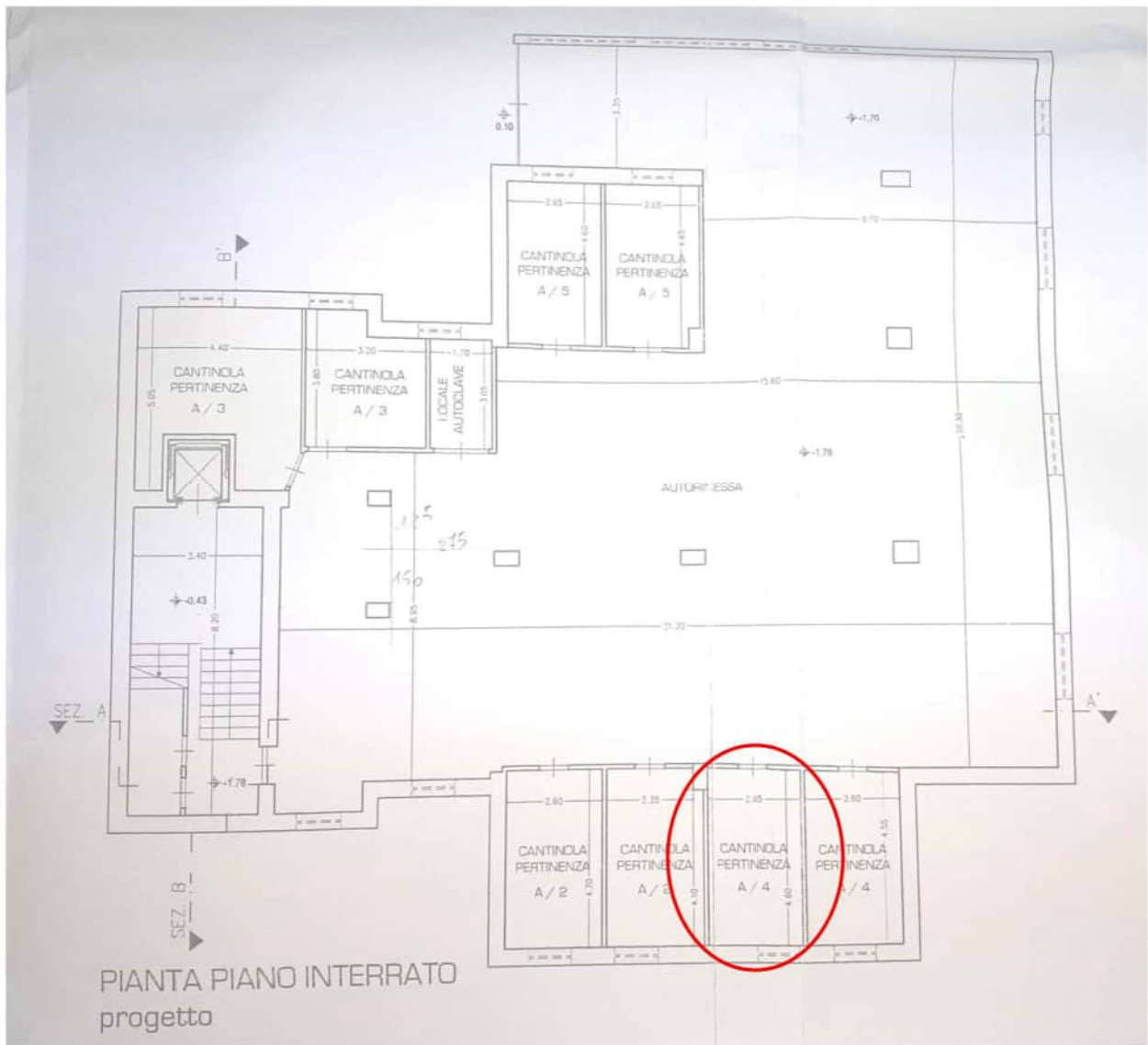
*Foto 5 piano primo*



*Foto 6 piano primo*

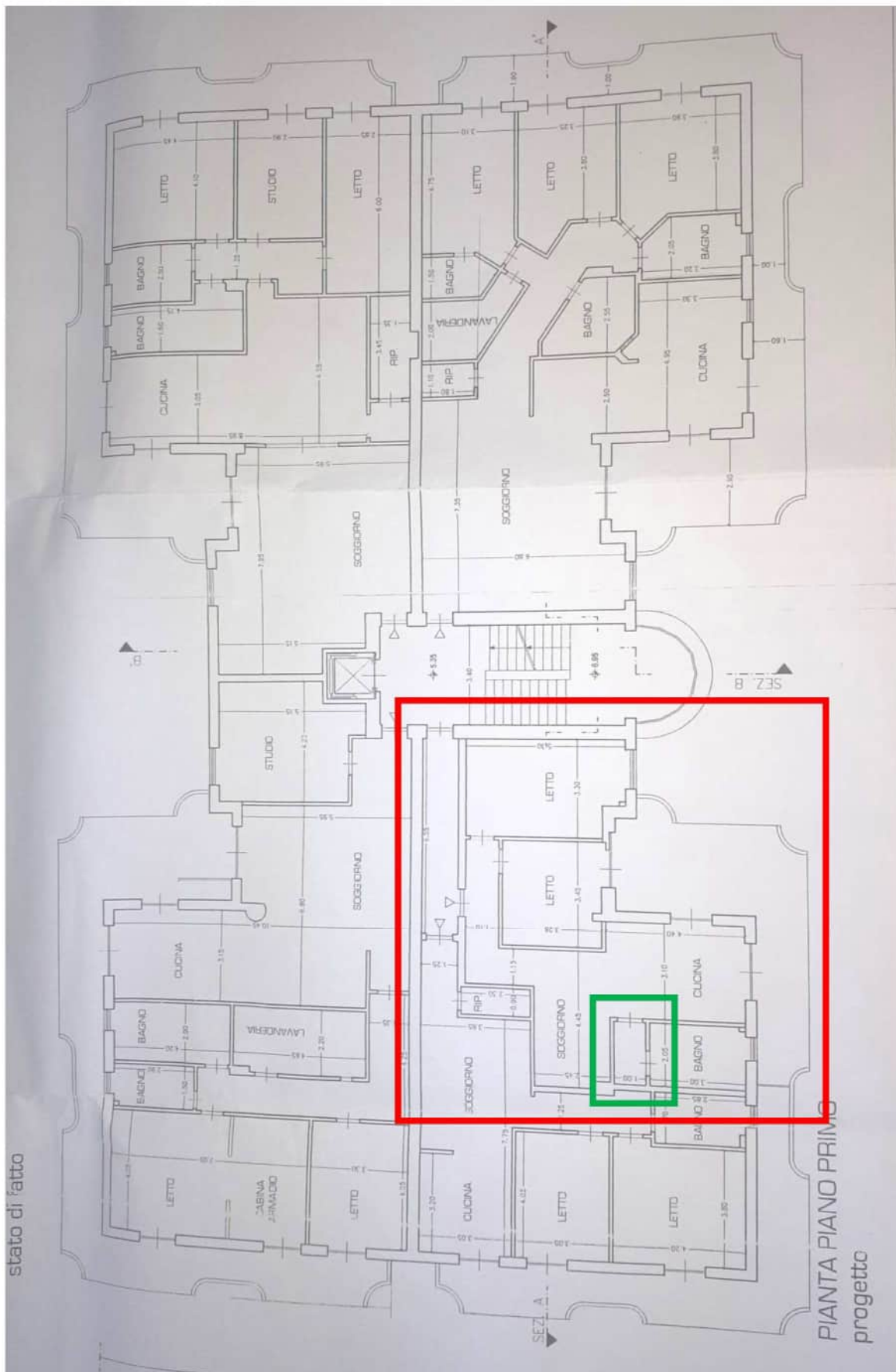
## ***2. Considerazioni Urbanistiche e catastali***

**2.1. Urbanisticamente** l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e regolarizzato in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 768 del 24/04/86, successivamente a detta Concessione è stato chiesto e rilasciato il Permesso di Costruire n. 57/11 rilasciato il 18/06/2012 dal Comune di Mugnano di Napoli e **non risulta conforme** allo stato dei luoghi ma vi è difformità rispetto al permesso di costruire n. 57/2011, nei cui grafici è presente un antibagno, evidenziato con il rettangolo verde nel grafico sopra riportato, che di fatto non risulta realizzato



*Stralcio grafico Permesso di Costruire n. 57/11*





Stralcio grafico Permesso di Costruire n. 57/11

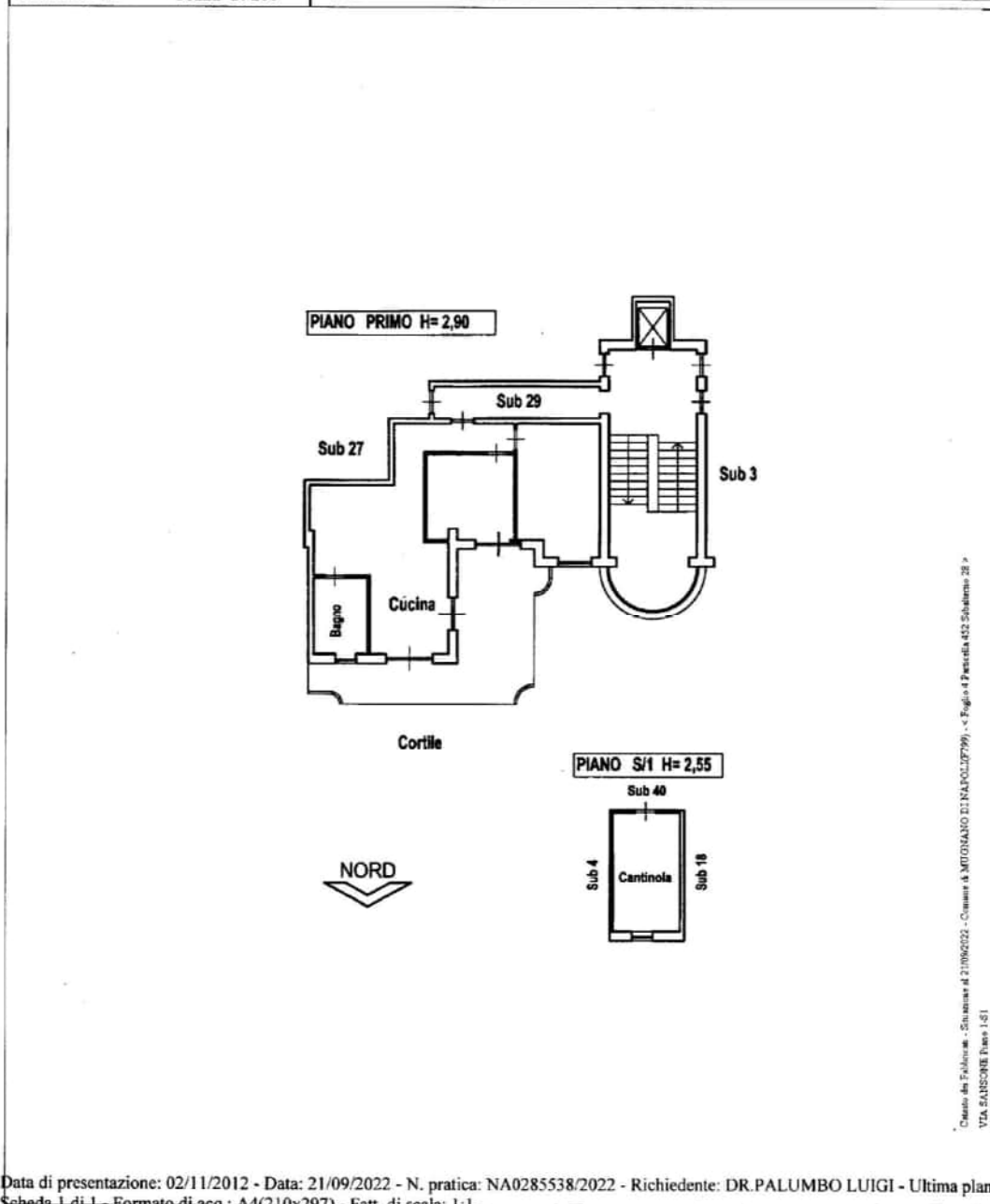
2.2. **Catastalmente** l'immobile è individuato al **Foglio4, p.lla 452, sub. 28**, Categoria A2 (Abitazioni di tipo civile) ubicati al piano primo e **non risulta conforme** in quanto la pertinenziale cantinola al piano seminterrato pur essendo è rappresentata nella planimetria catastale del sub. 28, nell'elaborato planimetrico viene indentificata erroneamente con il sub. 8, pertanto bisogna provvedere alla relativa modifica;

Data di presentazione: 02/11/2012 - Data 21/09/2022 - N. pratica NA0285538/2022 - Richiedente DR.PALUMBO LUIGI - Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0574784 del 02/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mugnano Di Napoli	
Via Luigi Renato Sansone civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chianese Michele
Serzione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 4	Prov. Napoli
Particella: 452	N. 6808
Subalterno: 28	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data di presentazione: 02/11/2012 - Data: 21/09/2022 - N. pratica: NA0285538/2022 - Richiedente: DR.PALUMBO LUIGI - Ultima planimetria  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

*Planimetria catastale sub. 28*

Data: 05/02/2022 - n. T78307 - Richiedente: Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Capasso Antonio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Napoli N. 05130

**Agenzia delle Entrate  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Napoli**

Comune di Mugnano Di Napoli

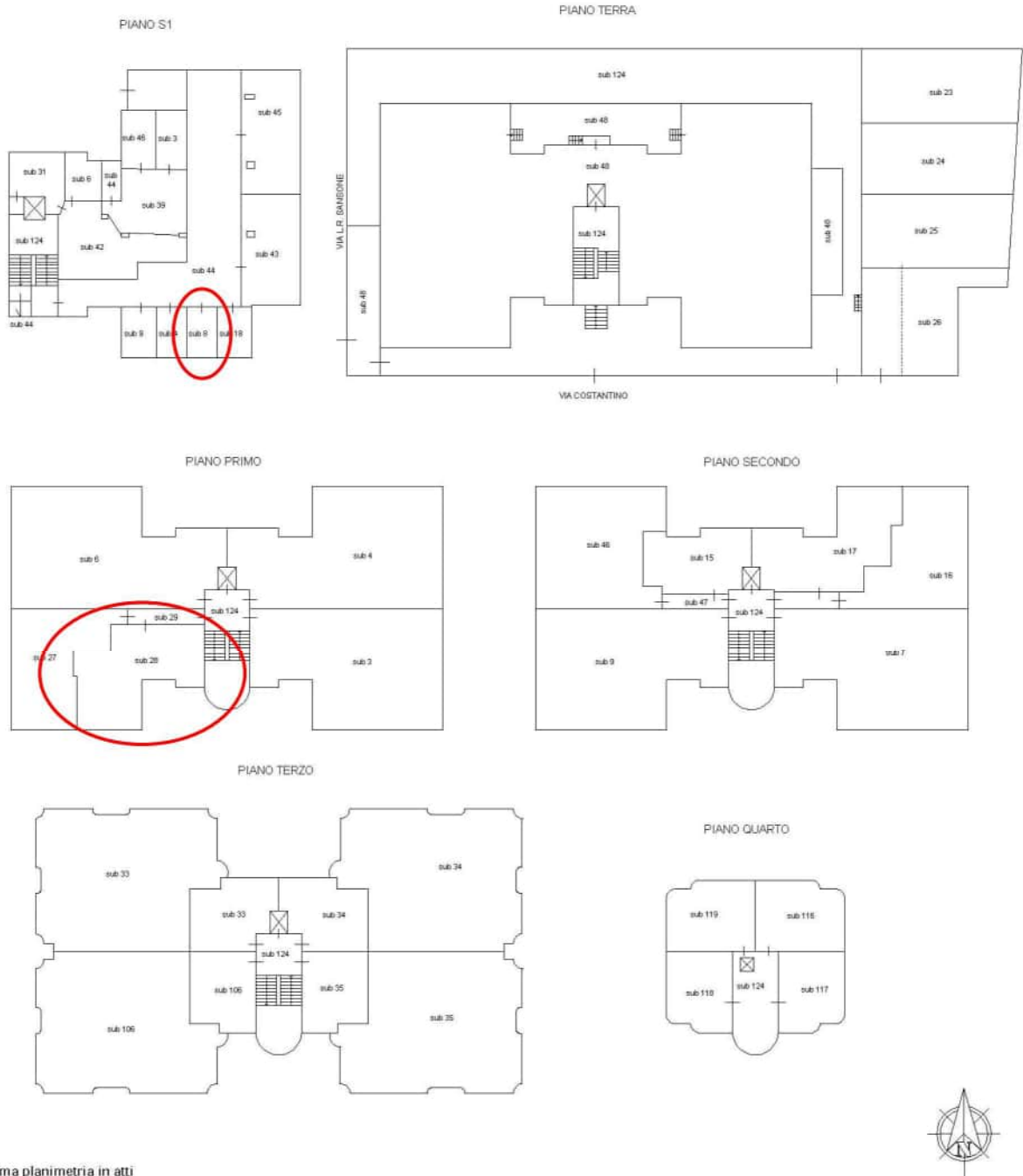
Protocollo n. NAO211395 del 07/10/2021

Sezione: Foglio: 4 Particella: 452

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2022 - n. T78307 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2022 - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) - < Foglio 4 Particella 452 >

*Elaborato planimetrico;*



### 3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso che il valore di compravendita sarà calcolato considerando la consistenza attuale.

#### 3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, di compravendita e di fitto, all'attualità degli immobili siti in Mugnano di Napoli alla Via Costantino n.1, di proprietà della Società Lega Sud di Amato Lydia s.a.s. in liquidazione, al fine di procedere alla vendita, da effettuarsi, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

#### 3.2. Criteri e metodologie estimative del valore di mercato dell'immobile;

L'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto consiste nel determinare il valore del bene adottando il metodo di **stima sintetica comparativa**, con il quale, viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di abitabilità.

#### 3.3. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala, i vani ascensori ed i locali tecnici. Infine i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Per valutare la consistenza immobiliare si è calcolata la superficie convenzionale di tutte le parti dell'immobile che possono essere oggetto di compravendita e in base alla destinazione d'uso di ciascuna di essa, sono state considerati gli indici di conversione, che moltiplicati per ciascuna di esse consentono di ottenere la relativa superficie convenzionale, i parametri considerati risultano i seguenti:

- a) 100% per le superfici nette interne oltre ai muri perimetrali ed ai tramezzi interni;
- b) 35% per i terrazzi coperti fino a 25 mq;
- c) 10% per i terrazzi coperti eccedenti i 25 mq;
- d) 25% per i locali accessori indiretti;
- e) 50% per i locali accessori diretti;

Superfici reali e convenzionali degli immobili di proprietà della società Lega sud di Amato Lydia e C sas in liquidazione						
Sub	Piano	Categ.	Destinaz.	Sup. reale	indice conv.	superficie convenz.
28	1° e S	A/2	interne	79,00	100%	79,00
			Balconi fino	26,00	35%	9,10
			Cantinola	16,00	25%	4,00
			totale	121,00		<b>92,10</b>

### 3.4. Determinazione del valore di mercato degli immobili;

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Detto metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene in oggetto.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nei pressi del centro del Comune di Mugnano di Napoli, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla suindicata analisi e considerate le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa l'intero stabile si è giunti alla determinazione dei valori unitario per la tipologia edilizia **Abitazioni civili**, il cui **valore di vendita** risulta pari a 1.050,00 €/mq.

Desunto il valore unitario, considerando che dalle superfici commerciali reali, ai fini valutativi, si è passato alle superfici convenzionali omogeneizzate di ciascuna tipologia, mediante gli usuali coefficienti di omogeneizzazione utilizzati nella prassi estimativa corrente, escludendo dal computo i locali tecnici, i vani scale, ascensori e montacarichi, si ricava che per il **sub. 28**, il **valore di compravendita** senza alcun gravame risulta pari a:

92,10 mq	X	€/mq	1.050,00	€	<b>96.705,00</b>
----------	---	------	----------	---	------------------

Nel caso in esame, considerate le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa l'immobile e **le attività necessarie per poterne ottenere la conformità** catastale ed urbanistica compreso le spese tecniche ed ai relativi oneri, all'importo sopra determinato andrà sottratto un importo, che determinato in base all'esperienza professionale ammonta a circa **€ 1.500,00**, il valore dell'immobile ammonta a:

**Valore di compravendita allo stato attuale = € 96.705,00 - € 1.500,00 = € 95.205,00**

Pertanto, il valore dell'immobile, allo stato attuale, al netto dei costi per ottenere la regolarità urbanistica e catastale, risulta pari:

**valore sub. 28 = € 95.205,00**



# COMUNE DI MUGNANO

(Provincia di Napoli)



## *SCHEDA DI VALUTAZIONE*

**OGGETTO:** Scheda di valutazione dell'immobile, di proprietà della Lega Sud di Amato Lydia s.a.s., facenti parte dello stabile in Mugnano di Napoli alla via Costantino n.1. identificato in Catasto al foglio 4, p.lla 452, sub.ni 45.

**UBICAZIONE :** Mugnano (Na) –via Costantino n. 1 -



Il tecnico  
Ing. Raffaele Cacciapuoti



### ***Premessa***

L'immobile oggetto della presente scheda, di proprietà della Lega Sud di Amato Lydia s.a.s., fa parte dello stabile in Mugnano di Napoli alla via Costantino n.1. ed è costituito da un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato di circa 52 mq. catastali.

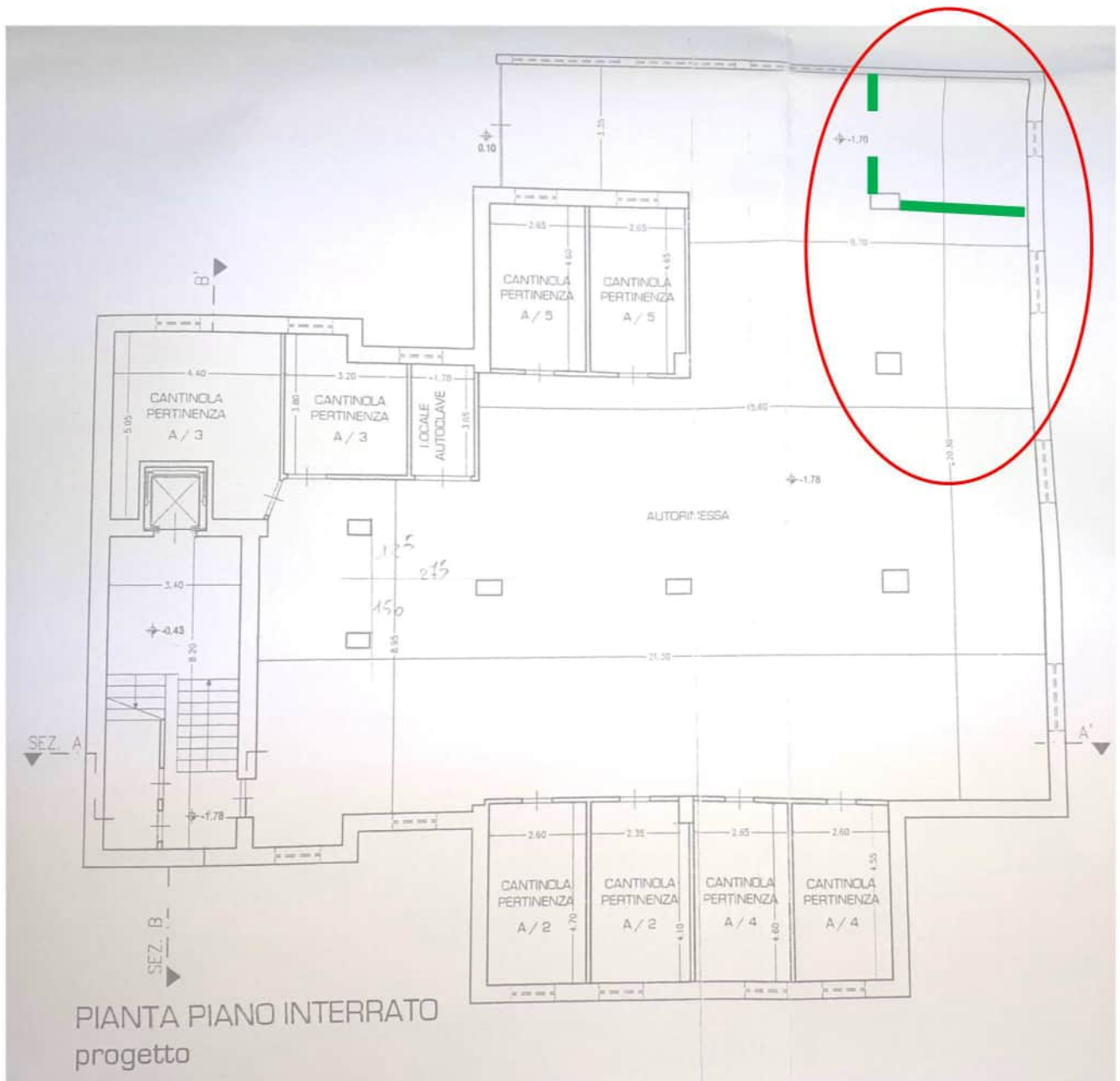
### ***1. Rilievo fotografico;***



*Foto 1 (Prospetto principale prospiciente via Costantino)*

## 2. Considerazioni Urbanistiche e catastali

2.1. **Urbanisticamente** l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e regolarizzato in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 768 del 24/04/86, successivamente a detta Concessione è stato chiesto e rilasciato il Permesso di Costruire n. 57/11 rilasciato il 18/06/2012 dal Comune di Mugnano di Napoli e **non risulta conforme** allo stato dei luoghi ma vi è difformità rispetto al permesso di costruire n. 57/2011, nei cui grafici non è presente nessun divisorio interno, mentre nello stato di fatto esistono delle pareti divisorie indicate con delle linee di colore verde nel grafico sotto riportato pertanto prima di procedere alla compravendita necessita ripristinare la regolarità urbanistica o demolendo le pareti oppure presentando una pratica urbanistica in sanatoria



Stralcio grafico Permesso di Costruire n. 57/11

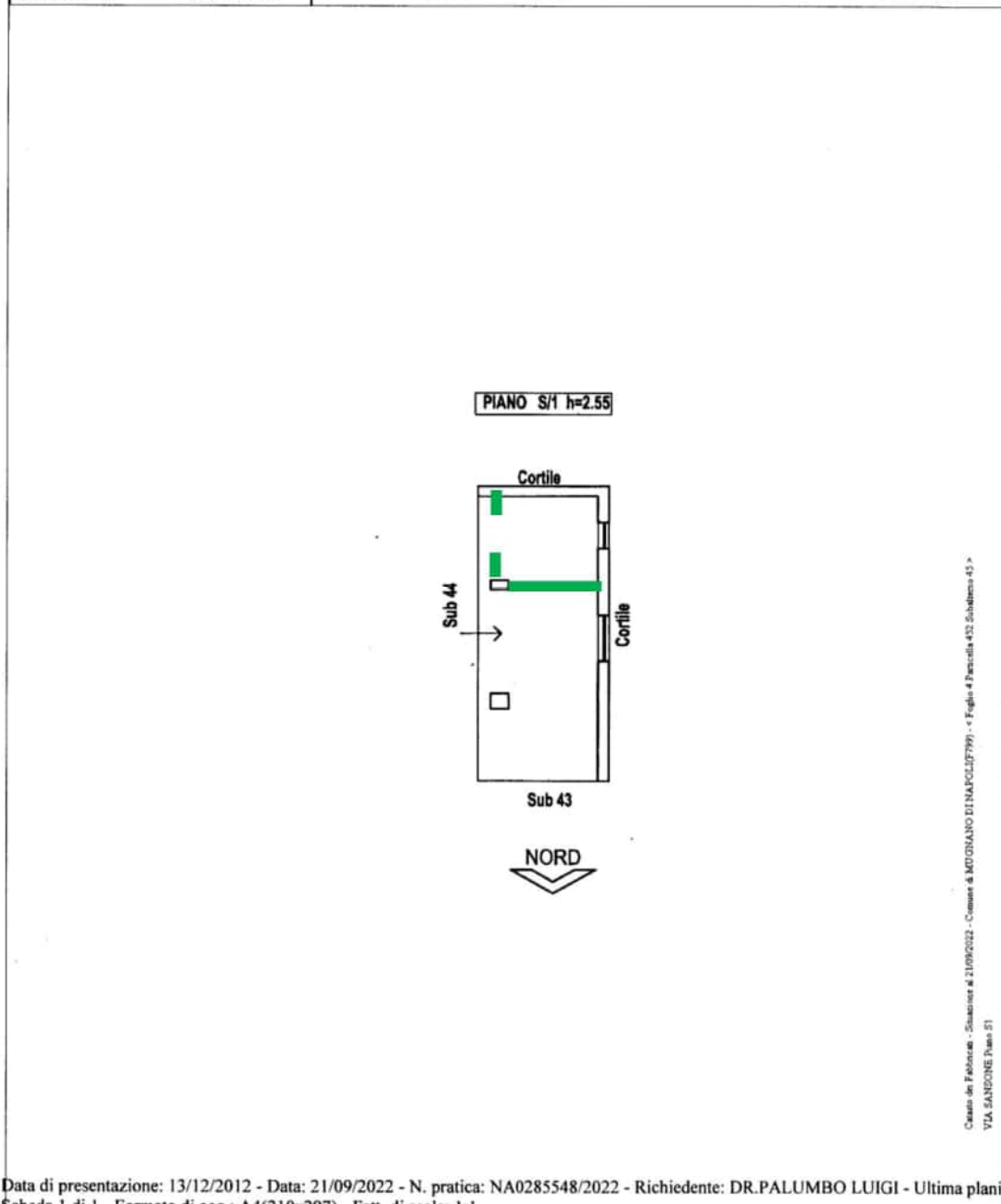
2.2. **Catastalmente** l'immobile è individuato al **Foglio 4, p.lla 452, sub. 45** Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), ubicati al piano seminterrato quanto realizzato **non risulta conforme** allo stato dei luoghi ma vi è difformità rispetto alla piantina catastale, la quale non riporta nessun divisorio interno, mentre nello stato di fatto esistono delle pareti divisorie indicate con delle linee di colore verde nel grafico sotto riportato pertanto prima di procedere alla compravendita necessita ripristinare la regolarità catastale.

Data di presentazione: 13/12/2012 - Data: 21/09/2022 - N. pratica: NA0285548/2022 - Richiedente: DR. PALUMBO LUIGI - Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0647187 del 13/12/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mignano Di Napoli	
Via Luigi Renato Sansone civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chianese Michele
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 4	Prov. Napoli
Particella: 452	N. 6808
Subalterno: 45	

Scheda n. 1 Scala 1:200



*Piantina catastale sub. 45*

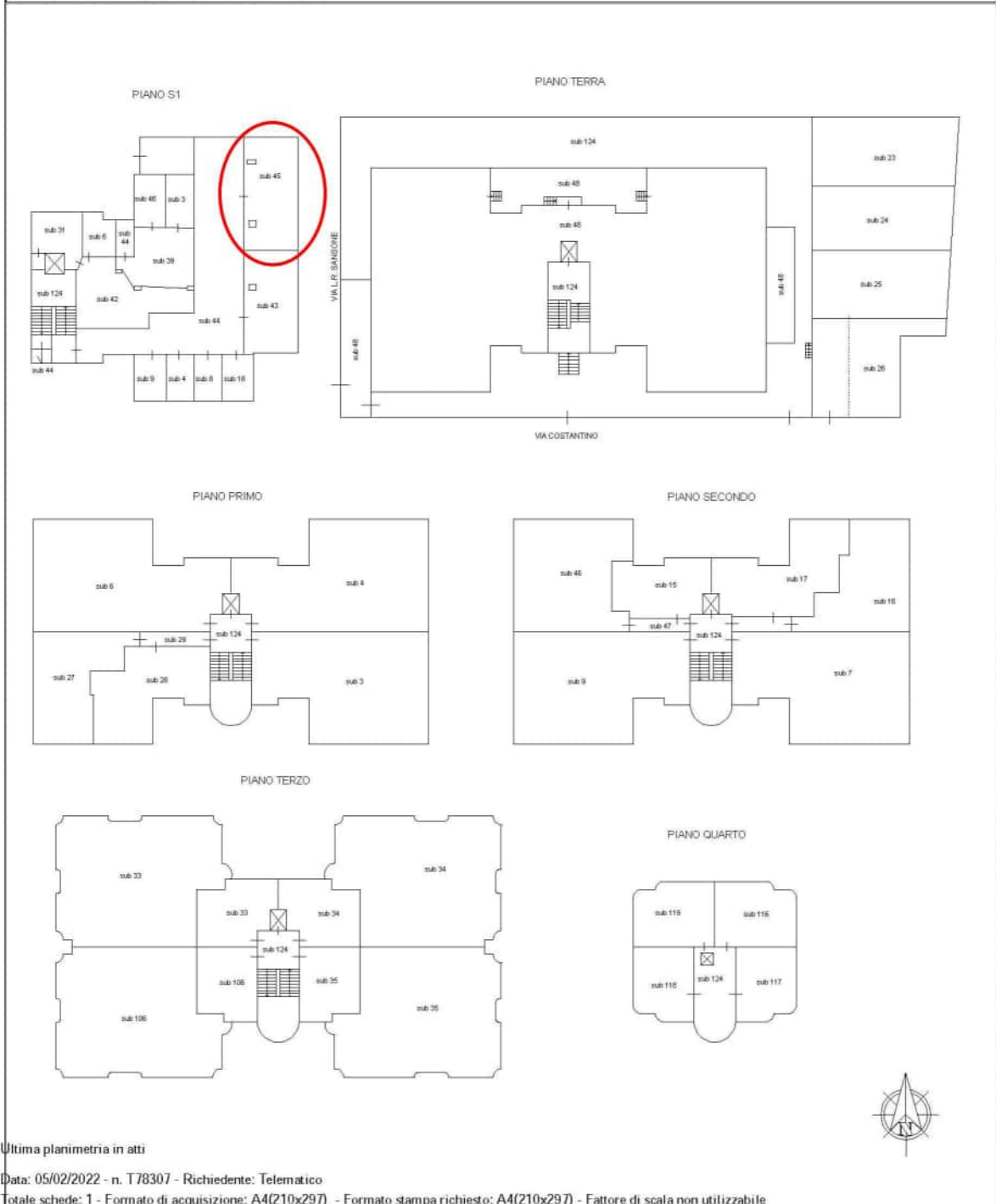


Data: 05/02/2022 - n. T78307 - Richiedente: Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Capasso Antonio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Napoli N. 05130

**Agenzia delle Entrate  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Napoli**

Comune di Mugnano Di Napoli Protocollo n. NA0211395 del 07/10/2021  
 Sezione: Foglio: 4 Particella: 452 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2022 - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F/799) - < Foglio 4 Particella 452 >

*Elaborato planimetrico;*

### 3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso che il valore di compravendita sarà calcolato considerando la consistenza attuale.

#### 3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, di compravendita e di fitto, all'attualità degli immobili siti in Mugnano di Napoli alla Via Costantino n.1, di proprietà della Società Lega Sud di Amato Lydia s.a.s. in liquidazione, al fine di procedere alla vendita, da effettuarsi, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

#### 3.2. Criteri e metodologie estimative del valore di mercato dell'immobile;

L'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto consiste nel determinare il valore del bene adottando il metodo di **stima sintetica comparativa**, con il quale, viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di abitabilità.

#### 3.3. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala, i vani ascensori ed i locali tecnici. Infine i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Per valutare la consistenza immobiliare si è calcolata la superficie convenzionale di tutte le parti dell'immobile che possono essere oggetto di compravendita e in base alla destinazione d'uso di ciascuna di essa, sono state considerati gli indici di conversione, che moltiplicati per ciascuna di esse consentono di ottenere la relativa superficie convenzionale, i parametri considerati risultano i seguenti:

- a) 100% per le superfici nette interne oltre ai muri perimetrali ed ai tramezzi interni;
- b) 20% per i posti auto coperti;

42	S	C/6	interne	52,00	20%	10,40
----	---	-----	---------	-------	-----	-------

#### 3.4. Determinazione del valore di mercato degli immobili;

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Detto metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene in oggetto.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad

immobili siti nei pressi del centro del Comune di Mugnano di Napoli, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla suindicata analisi e considerate le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa l'intero stabile si è giunti alla determinazione dei valori unitario per la tipologia edilizia **Abitazioni civili**, il cui **valore di vendita** risulta pari a 1.050,00 €/mq.

Desunto il valore unitario, considerando che dalle superfici commerciali reali, ai fini valutativi, si è passato alle superfici convenzionali omogeneizzate di ciascuna tipologia, mediante gli usuali coefficienti di omogeneizzazione utilizzati nella prassi estimativa corrente, escludendo dal computo i locali tecnici, i vani scale, ascensori e montacarichi, si ricava che per il **sub. 45**, il **valore di compravendita** dell'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente risulta pari a:

10,40 mq	X	€/mq	1.050,00	€	<b>10.920,00</b>
----------	---	------	----------	---	------------------

Nel caso in esame, considerate le condizioni di scarsa manutenzione in cui versa l'immobile e **le attività necessarie per poterne ottenere la conformità** catastale ed urbanistica compreso le spese tecniche ed i relativi oneri, il valore dell'immobile, allo stato attuale, al netto di detti costi, risulta pari:

Totale **Valore di compravendita** \_\_\_\_\_ = **€ 10.000,00**