

PG/2025/46931 del 17/01/2025

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

Oggetto: Stima aggiornata per avvio alienazioni immobili di proprietà comunale a mezzo trattativa privata – Complesso immobiliare sito in Torre del Greco località Santa Maria la Bruna alla Via Salzano (già Via Montagnelle n.3)

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 sito in Torre del Greco località Santa Maria la Bruna alla Via Salzano (già Via Montagnelle n.3), è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al Foglio 22, Part. 1363, Sub. 1 Cat. F/2 e al Foglio 22, Part. 1364, Sub. 1 Cat. F/2 e identificato al N.C.T. al Foglio 22 particelle 1463/165/1464, é inserito in “zona A2 – Pedemontana come indicato nel P.R.G. del Comune di Torre del Greco.

Si riporta di seguito l’immagine satellitare dell’area e dell’immobile in oggetto, il cespote rientra nei confini di delimitazione della “Zona Rossa” del Piano di Emergenza Dell’Area Vesuviana, di cui alla Delibera Della Giunta Regionale Campania n.250 del 26/07/2013.

Immagine Satellitare



2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il cespite si presenta in totale abbandono ed in pessimo stato manutentivo, i succitati nove corpi di fabbricati sono stati tutti fortemente vandalizzati e deturpati presentandoli allo stato attuale in definizione edilizia in condizioni rustiche, non vi è possibilità di accedere all'interno dei fabbricati, né sostarvi in prossimità in quanto la struttura allo stato visivo appare fortemente non sicura.

Le strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici sono realizzate in cemento armato, le tamponature (ove presenti) sono in muratura, mentre gli infissi esterni (quelli residui) sono in ferro e vetro, in conclusione da un'analisi prettamente visiva da media-lunga distanza lascia intuire che nulla, o quasi, sia rimasto sia all'esterno che all'interno dei copri di fabbrica.

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:

$$Vf = Va + Cr Kd$$

dove:

- Vf = valore del fabbricato area di sedime compresa
- Va = valore dell’area di sedime;
- Cr = costo di riproduzione del fabbricato [Cc,Op,On, I....];
- Kd = coefficiente di deprezzamento.

Per la determinazione del valore dell’area di sedime Va 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 Cr 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:

$$Cr = Cc + Op + Up$$

Dove:

- Cr = costo di riproduzione
- Cc = costo di costruzione
- Op = oneri professionali
- Up = utile normale del promotore edilizio (imprenditore)

Il coefficiente di deprezzamento (o di vetustà) **Kd** 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 50% 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 Complesso immobiliare sito in Torre del Greco località Santa Maria la Bruna alla Via Salzano (già Via Montagnelle n.3)

Complesso immobiliare sito in Torre del Greco località Santa Maria la Bruna alla Via Salzano (già Via Montagnelle n.3)						
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 €
9500	3,2	30400	400	12500	25	12.472.500,00
Coefficiente di Vetustà (immobile di 30 anni)*					32,50%	-4.053.562,50
Deprezzamento per condizioni attuali (80%)					80%	-6.735.150,00
VALORE IMMOBILE CONDIZIONI ATTUALI [€]						1.683.787,50

*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: € 1.683.787,50.

Si porgono distinti saluti

Sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente dell'Area Tecnica Patrimonio

Ing. Vincenzo Brandi

Area Tecnica Patrimonio

*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.*