

PG/2025/693123 del 31/07/2025

Al Servizio Gestione immobili destinati ad attività sociali
e, p.c. All'Assessorato al Bilancio

Oggetto: Richiesta chiarimenti stima dell'area contigua al cortile della Parrocchia San Lorenzo Martire sita in Via Montagna Spaccata 360, Pianura.

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, con nota PG/651335 del 18/07/2025 codesto Servizio ha richiesto alla scrivente Area chiarimenti in merito alla stima resa con nota PG/1098723 del 18/12/2024, integrata con PG/579057 del 26/06/2025. In particolare, tenuto conto che l'area è stata valutata nell'ipotesi di utilizzo di parcheggio scoperto, è stato chiesto se nella stima si è tenuto conto dei relativi costi di adeguamento a tale destinazione funzionale.

A riscontro, si rileva che, nella richiamata valutazione i costi necessari per rendere l'area utilizzabile come parcheggio scoperto sono stati portati in conto applicando un abbattimento del 50% sul valore stimato.

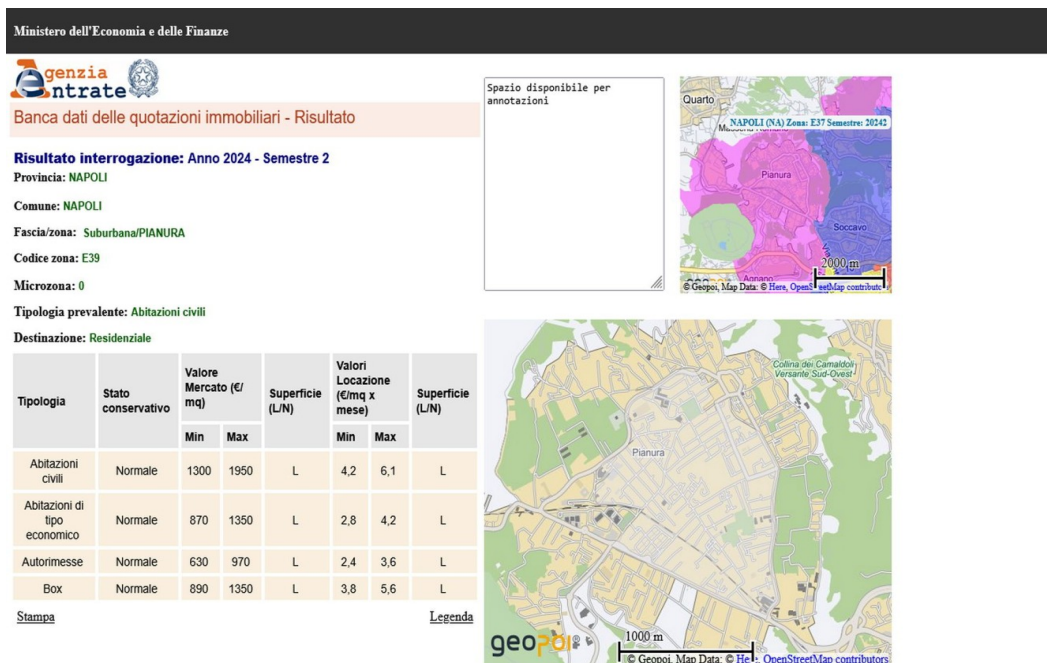
Invero, con l'approfondimento svolto è stata focalizzata l'attenzione anche sui dati comparabili di riferimento adottati nel processo valutativo, con riguardo in particolare alla localizzazione dell'area oggetto di stima nell'ambito territoriale omogeneo di riferimento.

Si è detto, infatti, che a base della valutazione sono stati adottati i rilevamenti dei prezzi riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

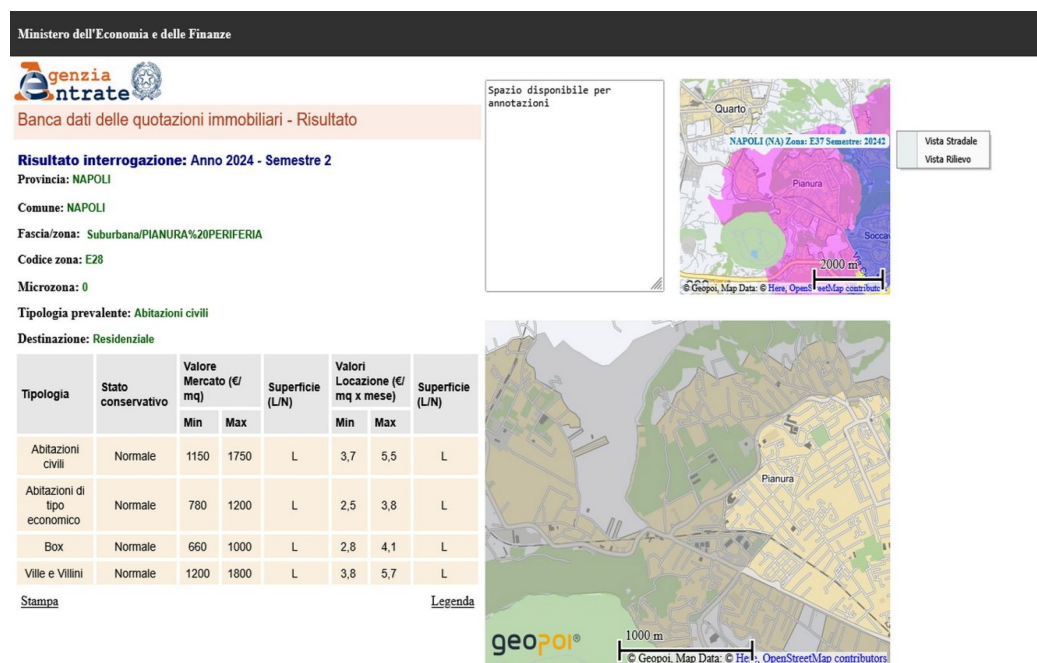
L'area (indicata con segnaposto giallo nella figura che segue) ricade in zona omogenea E39 che ingloba tutto il centro storico di Pianura fino ai margini di Montagna Spaccata che, invero, segna il confine con l'altra zona omogenea E28 che racchiude tutta la zona periferica di Pianura.



Per una valutazione meglio aderente alle reali caratteristiche estrinseche dell'area in esame che insiste proprio a ridosso di Via Montagna Spaccata (e, dunque, a ridosso delle due zone omogenee di rilevamento dell'OMI), sono stati esaminati i prezzi degli immobili a destinazione residenziale dei due ambiti territoriali.



Zona OMI E39 – suburbana PIANURA



Zona OMI E28 – suburbana PIANURA PERIFERIA

Dal confronto si rileva quanto segue:

- in zona E28 sono assenti i rilevamenti riferiti alla tipologia “*Autorimesse*” che, pertanto, deve ritenersi essere una tipologia non significativamente presente;
- i prezzi delle abitazioni civili nella zona E28 sono sensibilmente inferiori rispetto agli omologhi prezzi rilevati nella zona E39.

Tali evidenze del mercato immobiliare portano alla necessità di rivisitare la metodologia di stima già applicata, adottando opportuni correttivi che tengano conto della corretta collocazione dell'area oggetto di valutazione nel territorio, delle tipologie ricorrenti sul mercato e del diverso apprezzamento in relazione alle suddette caratteristiche.

Si ritiene pertanto opportuno rivisitare la valutazione già operata, riferendosi unicamente ai comparabili costituiti dalle abitazioni civili, rispetto alle quali gli spazi a parcheggio coperto possono essere considerati come beni pertinenziali e ordinariamente apprezzate in misura pari al 25% di queste ultime in termini di valore unitario. Inoltre, in relazione alla localizzazione marginale nell'ambito della zona omogenea E39 e dei rilevamenti di prezzi delle abitazioni significativamente inferiori nella confinante zona omogenea E28, si ritiene congruo riferirsi ai valori minimi rilevati.

Pertanto, a partire dal valore locativo minimo delle abitazioni civili di 4,2 €/mq x mese, ed applicando i coefficienti di ragguaglio nonché l'abbattimento del 50% per tener conto dei costi di idoneizzazione, il valore locativo dell'area può essere stimato in misura pari a:
 $\text{mq } 3.855 \times (4,20 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 0,25) \times 50\% = \mathbf{2.024,00 \text{ €/mese}}$ in c.t..

Inoltre, al fine di tener conto del fatto che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del locatario, al valore sopra indicato va applicato un fattore riduttivo pari al 10%, pervenendosi così al valore locativo dell'area di **1.820,00 €/mese** in c.t..

Sottoscritta digitalmente da
Il Responsabile
Arnaldo Stella

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). Il presente atto è conservato negli archivi informatici del Comune di Napoli ai sensi dell'art.22 D.Lgs. 82/2005.