



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile II

Procedura esecutiva n. **70/2022 R.G.E**

Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica Marrazzo**

Creditore procedente: ***

Creditori intervenuti:

- ***

Debitore: ***

Esperto Stimatore: ***

Custode: ***



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

di cui al provvedimento del G.E. del 09/12/2024



LOTTO 1



arch. **Marco Filipponio**

Via Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29

mobile 347.765.69.11



marco.filipponio@gmail.com

marco.filipponio@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il sottoscritto Marco Filipponio architetto, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, nominato esperto stimatore dal Giudice **dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo del Tribunale di Napoli Nord**, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 del R.G.E. ad istanza della *** contro ***, all'esito delle attività peritali depositava in data..., la relazione di consulenza tecnica del LOTTO 1, avente ad oggetto il diritto di piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 64 p.la 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51. Nel corpo della relazione, precisamente alla pagina...., evidenziava che la planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa all'appartamento foglio 64, particella 1789, subalterno 2, era difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli ambienti interni, fractionamento con cessione di una porzione di vano all'unità adiacente sub 7 ed ampliamento della superficie scoperta corrispondente al terrazzo a livello, talché procedeva alla stima del cespote nello stato attuale dei luoghi, con esclusione dell'ambiente ceduto all'appartamento adiacente.

In data 09/12/2024, il G.E. a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19/11/2024, vista la relazione dell'esperto estimatore, visto il ricorso in opposizione depositato dal terzo *** il 7/11/2024 in ordine al quale alcuna udienza era stata fissata, ritenuta la necessità che l'esperto integri la relazione facendo una seconda valutazione del valore dell'immobile riportato nel NCEU del Giugliano al foglio 64, p.la 1789, sub.2, cat. A/2, tenuto conto dell'ambiente annesso all'appartamento adiacente di proprietà di RUSSO ANTONIETTA, ritenuto al contempo la necessità di prendere visione del titolo di provenienza dell'immobile riportato nel NCEU del Comune di Giugliano al foglio 64, p.la 1789, sub.2, cat. A/2 in favore dell'odierno esecutato nonché della planimetria catastale dell'immobile di *** al tempo del suo acquisto, anche in vista della decisione in ordine alla sospensiva di cui alla proposta opposizione di terzo;

Tanto premesso, lo scrivente esperto con la presente integrazione ha riformulato la stima del valore di mercato dell'appartamento, includendo nella superficie commerciale, l'ambiente annesso all'appartamento adiacente evidenziato nel grafico riportato di seguito. Al valore di stima sono stati detratti i costi paria a € 10.000,00, per la realizzazione degli interventi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi nella consistenza rappresentata nel grafico catastale all'epoca dell'acquisto dell'immobile da parte del debitore esegutato. Tali costi sono stati stimati forfettariamente, in base ai prezzi di mercato riferibili ad imprese edili operanti nella Regione Campania.

Tali interventi sono:

- la demolizione delle tramezzature interne;
- il ripristino del balcone, mediante la demolizione dell'attuale tompagno perimetrale;
- la realizzazione delle pareti divisorie tra l'immobile pignorato e l'appartamento adiacente;
- la realizzazione del tompagno perimetrale originario, la fornitura e la posa in opera di un infisso.



Data presentazione: 22/11/2001 - Data: 18/09/2023 - n. T360912 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D

MODULARIO F. rig. rend. 407	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)									
		LIRE 200									
Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO via MADONNA DELLE GRAZIE		civ. 287									
<p>PIANO TERRA INTERNO 1 H = 2.80</p>											
<p>STRADA</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI: 1:100</p> <p>Fabbricati - Situazione al 18/09/2023 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (CE054) - < Foglio 64 - Particella 1789 - Subalterno 2 ></p> <p>Piano - Inizio Poggiulino a Zerza dello Stato - PV</p>											
<table border="1"> <tr> <td>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in att. <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Compilata da: GEOR. PANICO ANTONIO (Titolo, cognome e nome)</td> <td>RISERVATO ALL'UFFICIO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Data presentazione: 22/11/2001 Data: 18/09/2023 Richiedente: FLPMRC71T30F839D Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) - Codice della provincia: 0752 n. 1789 sub. 2</td> <td>Catasto di: VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 287 Scala 1:100</td> </tr> <tr> <td colspan="2">data Firma: </td> <td></td> </tr> </table>			Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in att. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: GEOR. PANICO ANTONIO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO	Data presentazione: 22/11/2001 Data: 18/09/2023 Richiedente: FLPMRC71T30F839D Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) - Codice della provincia: 0752 n. 1789 sub. 2		Catasto di: VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 287 Scala 1:100	data Firma:		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in att. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: GEOR. PANICO ANTONIO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO									
Data presentazione: 22/11/2001 Data: 18/09/2023 Richiedente: FLPMRC71T30F839D Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) - Codice della provincia: 0752 n. 1789 sub. 2		Catasto di: VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 287 Scala 1:100									
data Firma:											

**Planimetria con indicazione delle opere di demolizioni e di costruzione
per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al grafico catastale**





1. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti



La misurazione dell'immobile in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli viene effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 e ai coefficienti di differenziazione forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- [...]

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'Agenzia del territorio;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).





I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".



[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015", nella quali si intende che:

[**"La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I **rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 1	
Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2	
Superficie coperta e accessori diretti Aree scoperte (balcone calcolato al 30%)	mq 121,00 4,40
Totale	125,40 mq comm.





- "Superficie interna netta (SIN) è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici dei sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

Superficie utile netta

**Proprietà 1/1 dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) I Trav
via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato
attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio
64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2**

	<i>mq</i>
Ambiente 1	12,00
Ambiente 2	13,00
Ambiente 3	12,20
Ambiente 4	11,45
Ambiente 5	13,05
Cucina	6,30
Corridoio	14,65
Disimpegno	4,26
Bagno 1	7,20
Bagno 2	4,40
	TOTALE
Balcone	98,51
	14,70

Pertanto, a valle di quanto previsto dalle sopra riportate indicazioni condivise, e secondo quanto elaborato con calcolo automatico, attraverso lo strumento area del programma di restituzione grafica - cad, la superficie commerciale dell'immobile è di 125,40 mq.





Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme al valore di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfondibile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f(D,O)$$



Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima**.





Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimrà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.



Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo “additivo”
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante “matrice normalizzata”.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);**
- **Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.**

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

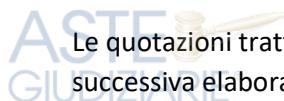
Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)





Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati presi in considerazione:

1. I valori del II semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "www.borsinoimmobiliare.it", periodo di rilevazione I semestre 2024.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Giugliano in Campania

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: -

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie linda

"www.borsinoimmobiliare.it"

Borsino immobiliare Napoli e provincia

Per appartamenti in buone condizioni valutazione min 1.262 €/mq max- 2081,00 €/mq



Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.





Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'appartamento il **valore massimo** è di **2.081,00 €/mq comm.,;**

I valori sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;





4. Caratteristiche produttive – Stato di occupazione.

Le caratteristiche produttive considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare	Kpi	Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
<i>Posizionali estrinseche</i>				
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totali		35%	5%	30%
<i>Posizionali intrinseche</i>	<i>Kpe</i>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totali		25%	5%	20%
<i>Tecnologiche - intrinseche</i>	<i>Kti</i>			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...

ASTE GIUDIZIARIE®	Materiali	7	ASTE GIUDIZIARIE®	...	...
	Estetica	7		...	...
Totale		30%		10%	20%
<i>Produttive</i>	Kp				
Disponibilità		4		...	...
Oneri di manutenzione		3		...	...
Imposizione fiscale		3		...	...
Totale		10%		5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
 2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
 3. Formulazione del giudizio di stima: $Vm \text{ di stima} = Vmax * \Sigma Ki$
dove Ki è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

LOTTO 1

Determinazione valore dell'immobile.

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, il più probabile valore di mercato dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) | Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 64 p.la 1789, sub 2,

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)	2.081,00
Caratteristiche bene oggetto di stima	
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>
intrinseche	<i>Ki</i>
produttive	<i>Ke</i>
Coefficiente sintetico	Somma K
Valore unitario (euro/mq comm.)	$Vm=Vmax*somma K$
[Vu]	1.664,80€/mq comm.
Valore immobile	$Vi=Vu*mq comm.$
	208.765,92 euro



Il sottoscritto ha quindi, stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettua nel mese di **gennaio 2025**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 208.765,92 per l'appartamento**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

1.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 208.765,92 per l'appartamento** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a euro 1.664,80 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 3% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 6.263,00**.
- **€ 8.000,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale
- **€ 10.000,00** per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria agli atti del catasto.

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 208.765,92 per l'appartamento è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti, ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 24.263,00

Pertanto il valore a base d'asta proposto è pari a **€ 184.500,00, arrotondato per difetto per la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51**

Lo scrivente esperto ha altresì preso visione ed acquisito l'**atto di compravendita** del notaio *** del ***, rep. ***, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. ***, con il quale il signor *** ha acquistato l'appartamento, nonché la planimetria presentata in catasto in data 22/11/2001, la quale rappresenta la consistenza del bene pignorato all'epoca dell'acquisto.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 30 gennaio 2025

L'esperto
arch. Marco Filipponio

