

Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: difiore.antonio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. - Premessa

Io sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** nato a Napoli il 09/03/1987 con codice fiscale DFR NTN 87C09 F839E, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di NA al n° 20821 ed all'Albo dei consulenti tecnici d'uffici tenuto presso il Tribunale di Napoli NORD al n° **1291**; con studio in Qualiano, alla via P.zza J.F. Kennedy n°20; tel/fax: 081/19541917, E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com e contatto pec: difiore.antonio@ingpec.eu, in qualità di tecnico è stato incaricato da questa Spett.le committenza, rappresentata da:

Liquidazione controllata: **Sovraindebitamento CCII n° 26 anno 2023 n° 27 anno 2023**

Giudice Delegato: Dott. **Arminio Salvatore Rabuano**

Liquidatore: Dott. **Innocenzo Chiacchio**

Programma di Liquidazione: Approvato in data **18/04/2024**



Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

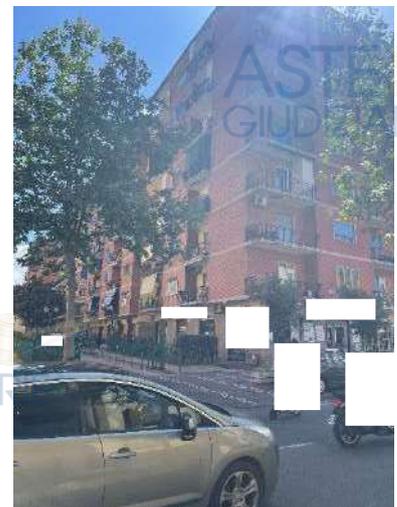
Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**

- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE** -

L'immobile, oggetto della presente trattazione, è sito nel territorio di competenza del comune di **SAN GIORGIO A CREMANO (NA)** alla **via Botteghelle n. 62**. Questo è costituito in **Condominio**. Come si può osservare, dallo stralcio cartografico a seguire, la zona territoriale è di carattere urbano, posizionata nelle immediate vicinanze del centro storico e a confine con il comune di **SAN GIORGIO A CREMANO (NA)**.



Il suo posizionamento, nelle vicinanze di un asse viario di primaria importanza come la **Via Circumvallazione Esterna** nonché dell'ospedale **San Giugliano**, rendono fortemente pregiata la spendibilità sul mercato dell'immobile e la possibilità di godimento dello stesso.



Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sotto un profilo costruttivo, l'immobile è di tipologia **plurifamiliare** con destinazione d'uso **residenziale**. Il fabbricato è dotato di spazi esterni e di varie aree accessorie, funzionali al passaggio sia pedonale che carrabile. Il piano terraneo ha destinazione d'uso **commerciale** lo stato manutentivo, del fabbricato, è di livello **medio/alto**.

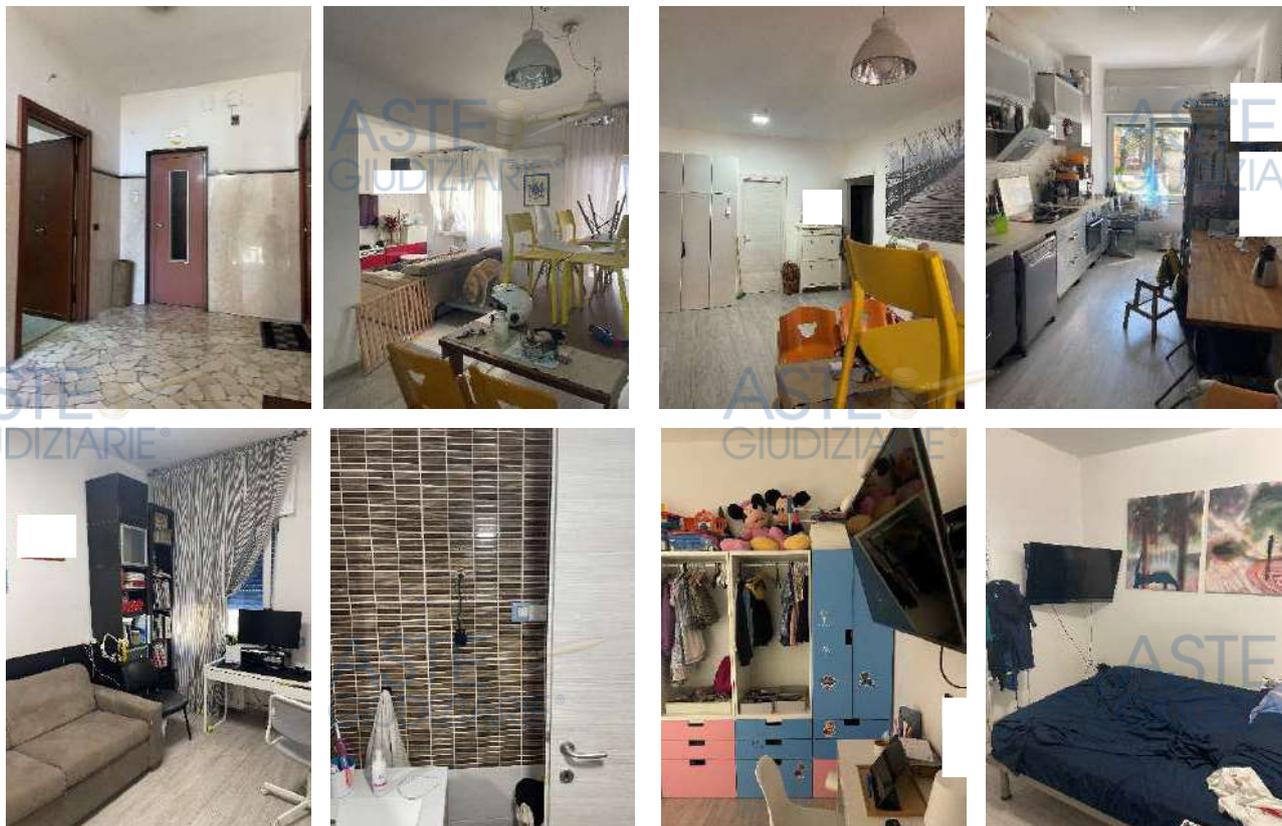


Allo stesso modo, l'unità immobiliare, a meno di piccoli e sporadici segni di degrado dettati dal tempo, versa in uno stato conservativo **soddisfacente**. Il sig.

acquistavano , compianto genitore dell'attuale
committenza, acquistava con Atto di Compravendita, per Notar Dott. Paola de Dominicis, del 09/02/2016, rep. n. 12869 e racc. n. 5436, l'immobile oggetto della presente (Cfr. doc. **04.2**); Sotto un profilo urbanistico l'immobile risulta realizzato in forza di Licenza Edilizia n. **58/bis**, rilasciata dal Comune di S. Giorgio a Cremano in data **04/09/1962**. Lo stato dell'arte **non è conforme** a quanto depositato presso l'ente comunale, allo stesso modo non vi è, neppure, conformità con quanto depositato in catasto. Sul punto, per qualsivoglia approfondimento si rimanda agli elaborati grafici depositati in allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tali volumetrie abusive, vista la loro natura, l'attuale strumento urbanistico vigente nel territorio di **San Giorgio a Cremano (NA)**, nonché lo stato dell'arte riscontrato, in linea teorica possono anche essere assentiti dall'Ente Comunale, previo un ripristino dello stato dei luoghi in conformità con quanto depositato presso l'ente comunale. Fatta una stima a corpo, delle opere di demolizione, smaltimento e trasporto a rifiuto calcinacci, i costi per tali attività si assumono pari a **3.600,00 € oltre oneri**.

– **TITOLI DI PROVENIENZA** –

Dall'analisi della documentazione fornita e quella reperita presso gli enti competenti, emerge che con:

- 1) Atto di Compravendita, per Notar Dott. Tufano Pasquale, del 10/12/1968, rep. n. 51890 e racc. n. 5643, registrato a Frattamaggiore il 14/12/1968 al n. 9389 mod. 1 vol. 135 e trascritto il 21/12/1968 al n. 58535 di registro generale, il sig. X, nato a X, acquistava dalla X, l'immobile oggetto della presente (Cfr. doc. **04.1**);

Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Successione legittima di X aperta in data 01/09/2009 in favore della

- a. X per diritti di comproprietà pari a 4/12;
- b. X per diritti di comproprietà pari a 2/12;
- c. X per diritti di comproprietà pari a 2/12;
- d. X per diritti di comproprietà pari a 2/12;
- e. X per diritti di comproprietà pari a 2/12;

ASTE
GIUDIZIARIE®

registrata a Napoli 3 l'08/09/2010 al n. 3480 vol 9990 e trascritta il 16/12/2010 ai nn. 54732/37102, la cui accettazione è stata trascritta in data 12/02/2016 presso l'ufficio di Napoli 2 al reg. part. n. 5695 e al reg. part. n. 4407 (Cfr. doc. **06.1, 06.2**);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Successione legittima di X aperta in data 21/02/2013 in favore della

- a. X per diritti di comproprietà pari a 3/12;
- b. X per diritti di comproprietà pari a 3/12;
- c. X per diritti di comproprietà pari a 3/12;
- d. X per diritti di comproprietà pari a 3/12;

ASTE
GIUDIZIARIE®

registrata a Napoli 3 l'15/05/2014 al n. 2177 vol 9990 e trascritta il 11/07/2014 ai nn. 36382/21894, la cui accettazione è stata trascritta in data 12/02/2016 presso l'ufficio di Napoli 2 al reg. part. n. 5696 e al reg. part. n. 4408 (Cfr. doc. **06.3, 06.4**);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Atto di Compravendita, per Notar Dott. Paola de Dominicis, del 09/02/2016, rep. n. 12869 e racc. n. 5436, registrato a Napoli 3 il 11/02/2016 al n. 1219/1T, i sig.ri X, così come individuati in precedenza, vendevano ai sig.ri X X, congiunti in regime di separazione dei beni, l'immobile oggetto della presente (Cfr. doc. **04.2**);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-INDIVIDUAZIONE CATASTALE -

Il bene, oggetto della presente trattazione, è individuato in NCEU del Comune di **San Giorgio a Cremano** (NA) alla via **Botteghelle** n. **62**, al foglio 4 Particella 475 Sub. 14. Di seguito i principali dati per una corretta individuazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Antonio Di Fiore

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: difiore.antonio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. 20821

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. 1291

Master in Ingegneria Forense – MIF 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2024

Dati identificativi: Comune di SAN GIORGIO A CREMANO (H892) (NA)

Foglio 4 Particella 475 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 1.615,22

Categoria A/10^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA BOTTEGHELLE n. 62 Scala A Interno 5 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 130 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 130 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/06/2019 Pratica n. NA0172893 in atti dal 17/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 56692.1/2019)

Tale bene, ad oggi, risulta intestato ai seguenti soggetti:

- > 1.
(C
nata
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 2.
(C
ni
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/02/2016 Pubblico ufficiale DE DOMINICIS
PAOLA Sede SAN GIORGIO A CREMANO (NA)
Repertorio n. 12869 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 4409.1/2016 Reparto
PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/02/2016

Analizzata la documentazione recepita, si segnalano le seguenti non conformità:

- 1) Non conformità – **differente categoria d'uso** - In visura viene riportata, come categoria catastale la A/10 – Uffici e Studi Privati ma, di fatto, l'immobile è ad uso residenziale. Tale aspetto dovrà essere sanato;
- 2) Non conformità – **diversa distribuzione spazi interni** - In planimetria viene riportata una distribuzione interna differente rispetto a quanto rilevato presso i luoghi. Tale aspetto dovrà essere sanato;

Le difformità su richiamate potranno essere sanata, a mezzo di tecnico abilitato, con n.2 pratiche DOCFA, queste dovranno essere depositate a seguito della definizione della CILA TARDIVA di cui si parlerà in seguito. I costi per tale attività sono così sintetizzabili:

- 1) Diritti di Segreteria: 50,00 x 2
100,00 €

2) DOCFA: 250 x 2
500,00 €

Per qualsivoglia approfondimento, si rimanda alla documentazione allegata alla presente.
 (Cfr. doc. **02.0**);

-INDIVIDUAZIONE URBANISTICA -

Il fabbricato, in cui è inserito il cespite, fu realizzato dalla società Immobiliare San Giorgio S.p.A. in forza della Licenza Edilizia n. **58/bis**, rilasciata dal Comune di S. Giorgio a Cremano in data **04/09/1962**. I lavori ebbero inizio in data 05/05/1964 e fine in data 12/03/1966. A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ente Comunale, prot. n. **23623** del **06/05/2024**, è emerso quanto segue:

- 1) La Licenza Edilizia n. **58/bis** del **04/09/1962** non era reperibile presso l'archivio comunale;
- 2) E' stata individuata, quale licenza in variante, la L.E. n. **45/1970** registrata al prot. gen. n. **8253** del **03/06/1970**
- 3) E' stata individuata C.I.L.A. Prot. n. 9034 del 18.02.2016, fascicolata n. 39/2016, intestata al Sig. X. Oggetto di tale C.I.L.A. era il seguente
"Demolizione dei tramezzi e trasporto a rifiuto del materiale di risulta in discariche autorizzate; demolizione pavimenti e rivestimenti; realizzazione di nuove tramezzature.....tinteggiatura dell'intero immobile".

Verificato lo stato dei luoghi, come da sopralluogo del **23/05/2024**, si riscontra una diversa distribuzione dello stato dei luoghi. Tale difformità potrà essere sanata, a mezzo di tecnico abilitato, con pratica CILA TARDIVA. I costi per tale attività sono così sintetizzabili:

- 3) Diritti di Segreteria:
200,00 €
- 4) Sanzione Amministrativa:
1.000,00 €
- 5) Oneri Professionali: **1.800,00 € Oltre IVA e CASSA**

Per qualsivoglia approfondimento, si rimanda alla documentazione allegata alla presente.
 (Cfr. doc. **03.0, 03.1, 03.2**);

– **ASPETTI CONDOMINIALI** –

Come detto, il fabbricato in oggetto è costituito in Condominio. Così come da comunicazione mail del **26/07/2024** (Cfr. doc. **08.1**) sussiste una posizione debitoria, nei confronti del condominio, pari a **315,00 €** (trecentoquindici/00), per tale somma è stato predisposto un piano di rientro. Contestualmente a tale comunicazione venivano trasmesse le tabelle millesimali, di seguito la posizione riferibile all'immobile oggetto della presente:

A-03	20,00	22,00	11,00	24,58
A-04	18,00	19,00	9,00	21,58
A-05	30,00	32,00	16,00	34,59
A-06	20,00	22,00	21,00	24,59
A-07	18,00	19,00	19,00	21,58
A-08	30,00	32,00	32,00	34,59

Ad oggi, **non sono state approvate** spese straordinarie. Per completezza di trattazione è stata premura dello scrivente reperire il bilancio 2022 regolarmente approvato. In ultimo si specifica che il condominio non è dotato di un regolamento specifico ma si attengono alle norme codicistiche in materia di condominio. (Cfr. doc. **08.1**)

– **ASPETTI ESTIMATIVI** –

Punto principale del presente quesito è quello di determinare il valore di mercato del compendio che costituisce la massa ereditaria oggetto di scioglimento.

La stima del valore di mercato di immobili con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: **Le superfici del fabbricato e le aree esterne.**

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: **“market approach”**, **“income approach”** e **“cost approach”**, questi compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **market approach** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Il **income approach** stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario. Comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Il **cost approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards, IVS*)

Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

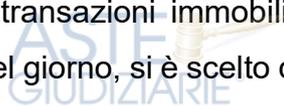
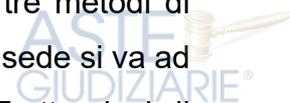
C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**



La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle Valutazioni immobiliari”. Per l’analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

Segmento di Mercato

Il segmento di mercato è formato da **unita residenziali prevalentemente PLUVIALE con specifico riferimento alle abitazioni di tipo civile**, con destinazione d’uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **SAN GIORGIO A CREMANO**. L’attuale fase di mercato è da considerarsi in **fase STABILE** per la tipologia di immobili in questione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati innumerevoli immobili simili e comparabili alle tipologia di immobile che vanno a comporre la massa ereditaria oggetto di divisione. Avendo fatto una panoramica sui tre metodi di confronto maggiormente utilizzati nella consuetudine professionale, in questa sede si va ad indicare quello che il metodo che sarà utilizzato all’interno della presente. Trattandosi di immobili con *caratteristiche, strutturali – tipologiche – impiantistiche – architettoniche* estremamente comuni nell’area del comune di **SAN GIORGIO A CREMANO**, in particolar modo nella zona adiacente al centro storico, e che le transazioni immobiliari che coinvolgono immobili con caratteristiche simili sono all’ordine del giorno, si è scelto di utilizzare il metodo del **market approach**. Entriamo adesso nel vivo della stima andando ad operare in prima battuta il **Market Comparison approach**.

Le Unità di Confronto - VALORI OMI

Per poter ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo da poi far interagire con la Superficie Commerciale, calcolate in seguito, saranno percorse **tre** strade differenti.

Per la prima sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **SAN GIORGIO A CREMANO** considerando le seguenti zone e fasce di riferimento:

Ing. Antonio Di Fiore

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: difiore.antonio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. 20821

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. 1291

Master in Ingegneria Forense – MIF 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Tipologia	Descrizione
1	Provincia	NAPOLI
2	Comune	SAN GIORGIO A CREMANO
3	Fascia/ZONA	Periferica/PERIMETRO TRA VIA BOTTEGHELLE ...
4	Codice Zona	D5
5	Tipologia Prevalente	Abitazioni civili
6	Destinazione d'Uso	Residenziale

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in **quattro** principali categorie: **residenziale**, **commerciale**, **terziaria**, **produttiva**, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2023	I	1.350,00 €	2.050,00 €	1.700,00 €
2	2023	II	1.350,00 €	2.050,00 €	1.700,00 €
3	2022	I	1.350,00 €	2.050,00 €	1.700,00 €
4	2022	II	1.400,00 €	2.150,00 €	1.775,00 €
5	2021	I	1.300,00 €	1.950,00 €	1.625,00 €
6	2021	II	1.350,00 €	2.050,00 €	1.700,00 €
Valore Medio TOTALE					1.700,00 €

Per qualsiasi approfondimento si invita il lettore a visionare la documentazione riportata in allegato alla presente trattazione. (Cfr. doc. 07.1);

Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Come già preannunciato in premessa sono stati reperiti i valori di mercato, per immobili paragonabili a quelli oggetto di causa. In questo caso, come parametro di riferimento è stato usato il **BORSINO IMMOBILIARE**, all'interno del quale si possono apprezzare i dati ricavati dalle ultime compravendite effettuate nel settore di mercato in cui è allocato il sub, con specifico riferimento all'aria territoriale su cui insiste il compendio oggetto del contendere. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**

ASTE
GIUDIZIARIE®

The screenshot shows a real estate market overview for 'Abitazioni in stabili di fascia media'. It includes a star icon, the text 'Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona', and three data points: 'Valore minimo Euro 1.358', 'Valore medio Euro 1.813', and 'Valore massimo Euro 2.268'. A green button labeled 'Valuta subito questo immobile' is also visible.

Per qualsiasi approfondimento si invita il lettore a visionare la documentazione riportata in allegato alla presente trattazione. (Cfr. doc. **07.2**);

Le Unità di Confronto – IMMOBILIARE.IT

L'ultima fonte utilizzata, per attingere possibili valori comparabili è il sito di settore "immobiliare.it" il quale rappresenta un riferimento cardine per gli annunci immobiliari. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

	Indirizzo	Riferimento	Data	Prezzo Totale	Superficie	Prezzo Unitario
1	via Enrico Pessina 57	60876795	14/03/2024	250.000,00 €	110,00	2.272,73 €
2	piazza Carlo di Borbone 34	CB300	15/01/2024	280.000,00 €	135,00	2.074,07 €
3	via Antonio Gramsci 92	60880556	02/05/2024	220.000,00 €	107,00	2.056,07 €
4	via Raffaele Tartaglia	EK-109100115	27/04/2024	255.000,00 €	105,00	2.428,57 €
5	via Botteghele 146	60886804	05/04/2024	235.000,00 €	110,00	2.136,36 €
Valore Medio TOTALE						2.193,56 €

Per qualsiasi approfondimento si invita il lettore a visionare la documentazione riportata in allegato alla presente trattazione. (Cfr. doc. **07.3**);

SUPERFICI COMMERCIALI

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Di seguito si riportano le superfici commerciali ricavate per singolo subalterno. Queste sono state calcolate facendo interagire le superfici nette, ricavate dal grazi al completo rilievo architettonico effettuato durante i sopralluoghi CTU, con adeguati coefficienti correttivi e ponderali. Di seguito la specifica, in forma tabellare delle superfici commerciali ricavate.

Ing. Antonio Di Fiore

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: difiore.antonio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. 20821

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. 1291

Master in Ingegneria Forense – MIF 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	F.	P.IIa	Sub.	Ambiente	Rilevato (mq)	Sup. Utile (mq)	Coeff. Corr.	S.C. (mq)
1	4	475	14	Bagno 1	5,47	6,02	0,35	2,11
2	4	475	14	Bagno 2	3,73	4,10	0,35	1,44
3	4	475	14	Cucina/Salone	56,11	61,72	1,00	61,72
4	4	475	14	Camera 1	21,41	23,55	1,00	23,55
5	4	475	14	Camera 2	18,73	20,60	1,00	20,60
6	4	475	14	Studio	12,00	13,20	1,00	13,20
7	4	475	14	Balcone 1	1,92	2,11	0,25	0,53
8	4	475	14	Balcone 2	5,48	6,03	0,25	1,51

TOTALE SUP COMMERCIALE

124,65

Come si è evinto, durante i sopralluoghi effettuati, la superficie commerciale del cespite risulta essere pari a **124,65 mq.**

Una volta fatto il punto su quelle che sono le superfici commerciali totali da considerare, si potrà entrare nel merito del procedimento di stima, questo sarà basato sull'interazione tra i valori di mercato calcolati, derivanti dall'**Osservatorio Immobiliare** e quelli derivanti dal **BORSINO IMMOBILIARE** della Provincia di **NAPOLI**, con specifico riferimento a quello che è stato il mercato immobiliare nel comune di **SAN GIORGIO A CREMANO** ed, ovviamente, quanto desunto dal sito di settore **immobiliare.it**.

Per tener conto delle carenze descritte in premessa, sarà applicato un coefficiente di deprezzamento pari al **5%** con relativo coefficiente correttivo pari a **0,90**;

Come ultimo passaggio, prima di far interagire i valori di mercato unitari con le superfici commerciali calcolate e riportate in precedenza, **andiamo a mediare i singoli valori di mercato richiamati in precedenza** così da giungere allo stato dell'arte rappresentato in tabella (Cfr. doc. **07.0**)::

Riferimento	Valore Medio
1 Borsino Immobiliare	1.700,00 €
2 Immobiliare.it	2.193,56 €
3 Osservatorio Mercato Immobiliare	1.813,00 €

a Val. Med. TOT.	1.902,19 €
------------------	-------------------

Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**



Facendo interagire tra di loro i valori ricavati e confrontandoli, giungiamo al seguente stato dell'arte:

$$0,95 \times \mathbf{124,65} \text{ mq} \times 1.902,19 \text{ €/mq} = \mathbf{225.252,58 \text{ €}}$$



Al valore appena calcolato vanno dettratti i costi necessari per gli allineamenti, sia catastali che urbanistici, richiamati in precedenza. Si ricorda che i costi calcolati sono pari a **3.600,00 €**. Vien da se che il valore finale del cespite risulta essere pari a:

$$225.252,58 \text{ €} - 3.600,00 = \mathbf{221.652,58 \text{ €}}$$



Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione. La quale risulta essere composta da n° **15** pagine e n° **17** allegati.



Qualiano, **31/07/2024**



Con Osservanza

f.to digitalmente

Ing. **Antonio Di Fiore**



Ing. **Antonio Di Fiore**

P.zza Kennedy n. 20, 80019 – Qualiano (NA)

C.F.: DFRNTN87C09F839E – PIVA: 08119581216

E-Mail: antonio.difiore87@gmail.com – Pec: **difiore.antonio@ingpec.eu**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di NA al n. **20821**

Iscritto all'Albo CTU presso il Tribunale di Napoli NORD al n. **1291**

Master in Ingegneria Forense – **MIF 11**

