



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI NAPOLI
UFFICIO VOLONTARIA GIURISDIZIONE



R.G. 375/11

RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO

Stima dei beni immobili urbani



**Ill.mo Sig. Presidente del Collegio della VIII Sezione Civile del
Tribunale di Napoli**

Premessa

Con Ordinanza collegiale depositata il 20 giugno 2013, io sottoscritto ing. **Ciro Iannaccone** venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in epigrafe per la stima dei beni immobili indicati a pag. 2 della relazione del Prof. Federico Alvino curatore e liquidatore dei beni ricompresi nell'eredità della defunta signora _____ e precisamente:

- a) ***Appartamento, sito in Napoli alla via Lago Ampollino 28 in catasto alla Sez. PON, foglio 1, particella 47, sub 1, piano T, int. 6, Zona Censuaria 9, categoria A/3, classe 2[^], vani 5,5, R.C. € 267,01***
- b) ***Appartamento, sito in Napoli alla via Veniero 14 in catasto alla Sez. CHI, foglio 23, particella 47, sub 44, scala B, piano 4, int. 12, Zona Censuaria 10B 9, categoria A/2, classe 5[^], vani 6, R.C. € 898,64***
- c) ***Box, sito in Napoli alla via Petrarca 93, 28 in catasto alla Sez. CHI, foglio 30, particella 267, sub 34, Zona Censuaria 10, categoria C/6 consistenza mq 15 R.C. € 75,14***
- d) ***Terreno sito in Castellabate in catasto foglio 4, mappale 48 are 1,88 e foglio 4 mappale 51 are 12,75, R.D. € 0,40 e R.A. € 1,24***

e) I beni mobili riportati in inventario.

La presente relazione ha per oggetto la stima delle sole unità immobiliari urbane.

IDENTIFICAZIONE

I beni immobili urbani, in numero di tre, insistono tutti nel Comune di Napoli e sono costituiti da due unità residenziali e da un box auto; precisamente.

- **Immobilabile n. 1:** Appartamento in via Lago Ampollino n.28, edificio 82, piano rialzato, interno 6, riportato nel NCEU del Comune di NAPOLI(F839) alla Sezione Urbana PON foglio 1, particella 9000, subalterno 8, abitazione di tipo civile, cat. A/2, consistenza di vani 6;
- **Immobilabile n. 2:** Appartamento in NAPOLI alla via Sebastiano Veniero n. 14, scala B, piano IV, interno 12, riportato nel NCEU del Comune di NAPOLI (F839) alla Sezione Urbana CHI, foglio 23, particella 47, subalterno 44, abitazione di tipo civile cat. A/2, consistenza vani 6.
- **Immobilabile n. 3:** Autorimessa in via Petrarca 93, palazzina 2, piano S1, riportato nel NCEU del Comune di NAPOLI (F839) alla Sezione Urbana CHI al foglio 30 particella 267 subalterno 34, cat.C/6, interno 13, consistenza mq 15.

DESCRIZIONE

Immobilabile n. 1 : L'abitazione di tipo unifamiliare individuata nella mappa catastale dei terreni (foglio 162) al n. 47 è composta da un

ingresso-connettivo che consente l'accesso sia alla zona giorno costituita da cucina e soggiorno, sia alla zona notte organizzata con un bagno, ampliato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e interposto tra le due stanze adibite a camere da letto. oltre :

- a) un cortile ubicato sul fronte nord identificato nel C.T. con la particella 46 il quale confina con la strada comunale Via Lago Apollino e con il terreno identificato con la particella 45, di proprietà aliena ;
- b) un giardino di circa 230 mq identificato con la particella che circonda l'immobile, confinante a sud con la linea ferroviaria Circumvesuviana "Napoli – Ottaviano – Sarno, ad est con un terreno ed un edificio di proprietà aliena, identificati rispettivamente con le particelle 51 e 50, ad ovest ed a nord con terreni sempre di proprietà aliena identificati nel mappale rispettivamente con le particelle 44 e 45.



Estratto dal foglio 162 del C.T del Comune di Napoli

Si accede all'unità immobiliare da un cancello pedonale in ferro posto sul fronte nord, si percorre un piccolo passaggio delimitato a sinistra da un alto muro di confine con proprietà aliena rivestito in pietra lavica e a destra dalla muratura perimetrale dell'abitazione stessa.

L'accesso a via Lago Ampollino, può avvenire o tramite una rampa carrabile posta su via Volpicella o mediante scale pubbliche.





- **Identificativi catastali :** Nel NCEU del Comune di Napoli è identificato come Sezione Urbana PON, foglio 1, particella 9000, subalterno 8, abitazione di tipo civile, cat. A/2, consistenza di vani 6;
- Ñ **Coerenze :** nel suo insieme (abitazione, aree scoperte e giardino), confina a Nord con via Lago Ampollino, ad Est con vialetto privato e particella catastale n 51 a Sud con Ferrovia Circumvesuviana.
- Ñ **Consistenza:** la superficie utile o abitabile (Su) misura mq 65,00, la superficie lorda (Sl) misura mq 81,48, le superfici accessorie (Sa): giardino e cortili misurano circa mq 300,00 la superficie commerciale totale $Sc = Sl + Sa \times 0,15 = 81,48 + (0,15 \times 300) =$ mq 126,48, in cifra tonda mq 126,50 come di seguito specificato.

Superficie interna

ingresso/corridoio	mq. 6,30
Cucina	mq. 8,40
Soggiorno	mq. 15,90
Letto 1	mq. 14,23
Letto 2	mq. 16,30
Bagno	mq. 3,86
totale	mq. 64,99

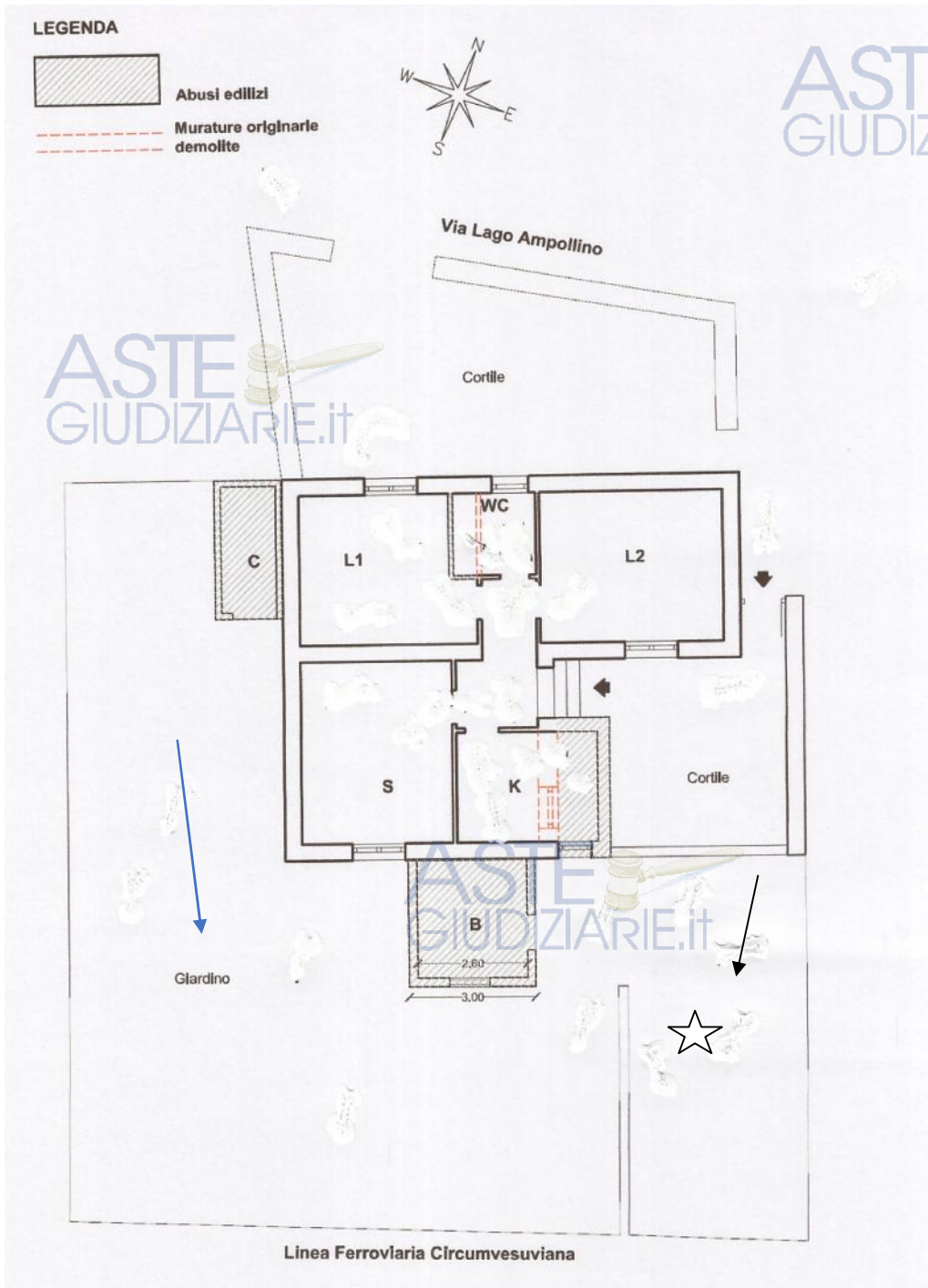
- la superficie lorda (Sl) misura mq 81,48
- la superficie scoperta (Sa) misura mq 300,00

Ñ **Caratteristiche interne:** L'altezza interna è pari a circa mt. 3,20. L'immobile è dotato di tutti i normali allacciamenti alle reti di distribuzione, cioè luce, acqua, gas, telefono, etc.; gli impianti presenti sono quelli tipici delle abitazioni civili, ovvero: elettrico/illuminazione, idrico-sanitario e di riscaldamento con termosifoni in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera, integri e normalmente conservati. Le camere sono dotate di aperture tali da consentire una sufficiente luminosità ed aerazione; il bagno e la cucina hanno un rivestimento sulle pareti per tutta l'altezza, con piastrelle ceramiche di bassa qualità. Le finiture interne non presentano alcun particolare carattere di pregio; le pareti sono rivestite con carta da parati di diversa fattura, i soffitti sono tutti tinteggiati con pittura lavabile tranne quello della camera L1, che è

rivestito con quadrotti di polistirene di scarso pregio; i pavimenti in gres sono diversificati nei vari ambienti.

- **Caratteristiche estrinseche:** l'immobile, a piano unico rialzato, di tipo unifamiliare con solaio piano di copertura non praticabile, fu costruito negli anni 50 dalla ; i prospetti, alti circa 4,20 m, sono quasi tutti intonacati e tinteggiati, con una zoccolatura ad opus incertum in pietra lavica, dove sono visibili delle griglie di aereazione del vespaio. Le facciate del fronte ovest e parte del sud prospettano su un giardino con alberi da frutto, mentre quelle ad est e nord si aprono su due cortili: il primo, dove si ritrova la porta d'ingresso all'alloggio è pavimentato con piastrelle in gres; il secondo (posto a nord) è delimitato da un muretto rivestito in pietra lavica con sovrastante cancellata in ferro ed è accessibile solo da via Lago Ampollino tramite un cancello a due battenti o mediante un ulteriore cancello ad anta unica.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** le murature perimetrali sono ammalorate da fenomeni di umidità di risalita; alcuni pavimenti presentano grosse rotture e distacchi probabilmente dovuti alle sollecitazioni indotte dalla vicina ferrovia Circumvesuviana. Anche le aree esterne di pertinenza all'abitazione hanno uno scarso livello di manutenzione, rilevabile nelle diverse opere in ferro che delimitano gli spazi stessi; nelle pavimentazioni, piuttosto variegate; il solaio di copertura sul fronte ovest ha il copriferro distaccato o del tutto caduto.

- **Ubicazione:** L'immobile è ubicato nel quartiere popolare di Ponticelli, in una zona centrale ed al contempo più tranquilla, sopraelevata rispetto alla quota stradale di via Volpicella ed a confine con il Comune di San Giorgio a Cremano. Vicina a svincoli autostradali (2,5 km Autostrada del Sole), servita da mezzi di trasporto pubblico su gomma e su ferro (Circumvesuviana) la cui stazione "Ponticelli" dista circa 750 m.
- **Stato locativo:** L'immobile è locato
- **Regolarità edilizia:** Dal giardino sono attualmente ben visibili alcune superfetazioni per le quali non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia, ma che sarebbero state eseguite prima del 1967.
 1. la prima indicata nel grafico di rilievo con la lettera "A", è in blocchi di tufo ed stata realizzata operando un taglio nella muratura esistente in modo da consentire un ampliamento della cucina verso il primo cortile.
 2. la seconda indicata nel grafico di rilievo con la lettera "B", è stata realizzata a ridosso di parte del fronte Sud con blocchi di lapil-cemento dello spessore di 20 cm ed una copertura in lamiera coibentata. Il locale attualmente è adibito a cucina a servizio degli spazi esterni ed ospita anche la caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.
 3. la terza indicata nel grafico di rilievo con la lettera "C", è stata realizzata a ridosso di parte del fronte ovest con blocchi di calcestruzzo dello spessore di 15 cm. Il locale allo stato attuale è adibito a deposito.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
c.t.u. ing. Ciro Iannaccone



Foto n. 1 e 2: Rampa e scala pubblica su via Volpicella – Via Lago Ampollino l'immobile



Foto n. 3 : ingresso da via lago Ampollino Foto n. 4 Il cortile



Foto n. 5: L'area cortilizia a Nord

Foto 6 La pavimentazione variegata nel cortile



Foto n. 7 e n. 8 Il degrado dell'intonaco esterno e del coprifermo dell'aggetto



Foto n. 9 : Il cortile a Nord ed il giardino

Foto n. 10 Il giardino



Foto 11: Abuso "A" Ampliamento cucina

Foto 12: Abuso "B" La cucina esterna



Foto n.13 : Abuso "B" L'ingresso



Foto n.14 Abuso "C" Il Deposito



Foto n. 15 : ingresso all'unità

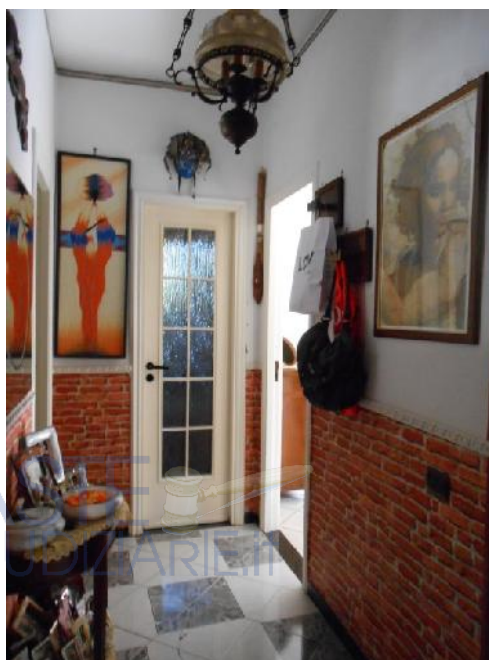


Foto n.16 Disimpegno zona notte

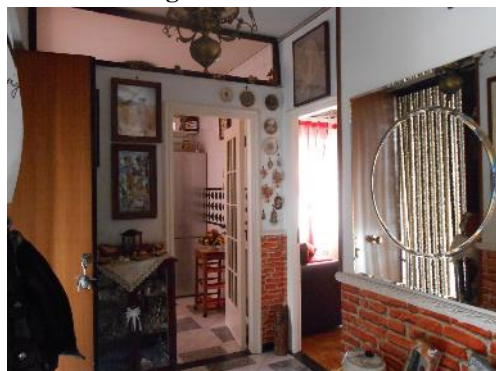


Foto n.17 Disimpegno zona giorno

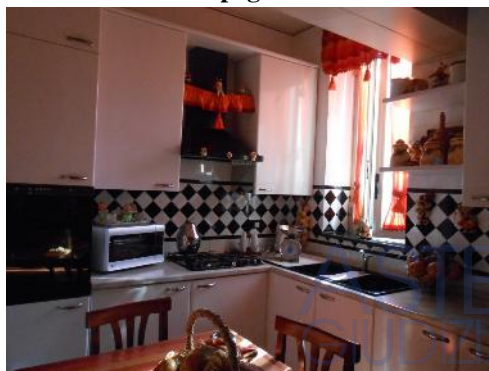


Foto n. 18 : La cucina



Foto n.19 Il bagno



Foto n.20 : Il bagno

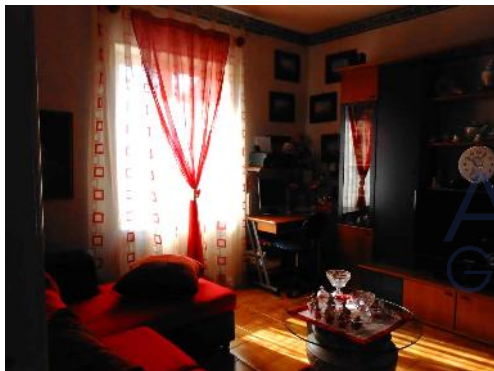


Foto n.21: Il soggiorno



Foto n. 22 : La Camera da letto



Foto n.23: umidità e lesioni sul pavimento

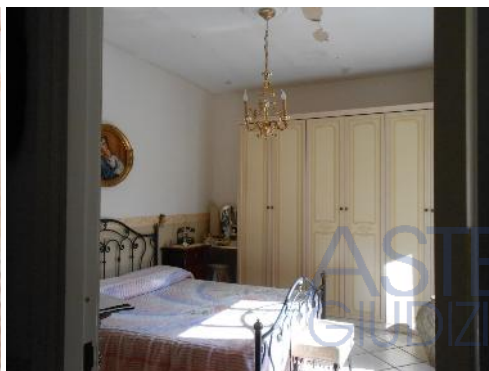


Foto n. 24 : L'altra camera da letto



Foto n.25: Umidità nel soggiorno



Foto n. 26 : Umidità nella camera da letto



Foto n 27: Ingresso al vespaio

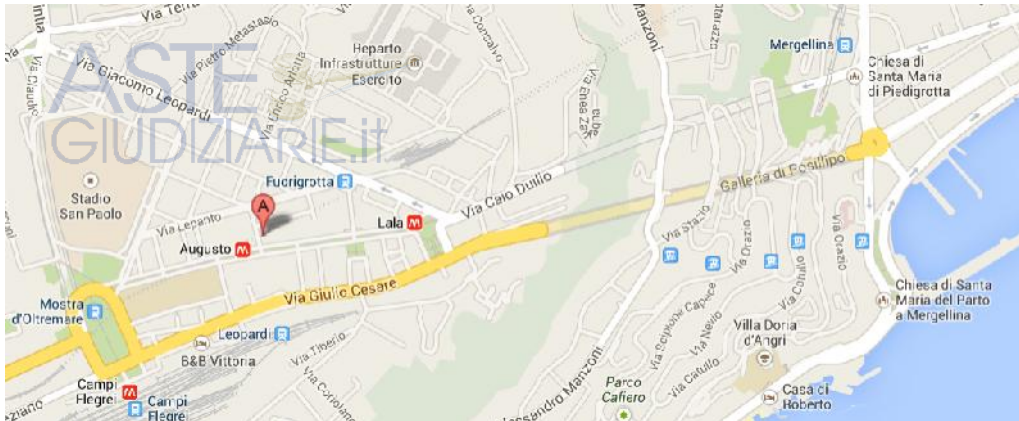


Foto n 27: Orditura del 1° solaio



Foto n.28 e n. 29 Lesioni sui pavimenti

Immobile n. 2: Appartamento al quarto piano del fabbricato in Napoli alla Via Sebastiano Veniero n. 14, interno 12 della scala B, costituito da ingresso, connettivo, cucina, bagno, quattro camere, balcone sulla corte interna ed ampia balconata con vista sulla traversa di via Veniero.



- **Identificativi catastali:** Nel NCEU del Comune di Napoli è identificato come Sezione Urbana CHI, foglio 23, particella 47, subalterno 44, abitazione di tipo civile cat. A/2, consistenza vani 6.
- **Coerenze:** A partire dal vano di accesso ed in senso orario confina con il ballatoio, con unità aliena allo stesso piano ed alla stessa scala, con via Veniero, con unità aliena allo stesso piano ma scala successiva e con corte condominiale.
- **Consistenza:** la superficie utile o abitabile (Su) misura mq 115,68, la superficie lorda (Sl) misura mq 130,62, la superficie esterna (Se) misura mq 13,52, la superficie commerciale totale $Sc = Sl + Se \times 0,25 = 130,62 + (0,25 \times 13,52) = 134,00$ come i seguito specificato.

Ingresso	mq.	5,33
Corridoio	mq.	16,34
Cucina	mq.	13,66
Soggiorno	mq.	19,79
W.C.	mq.	5,16
Letto 1	mq.	17,96
Letto 2	mq.	19,77
Letto 3	mq.	17,67
TOTALE superficie calpestabile	mq.	115,68
Balcone 1	mq.	8,40
Balcone 2	mq.	5,12
TOTALE comprensivo di superfici esterne	mq.	129,2

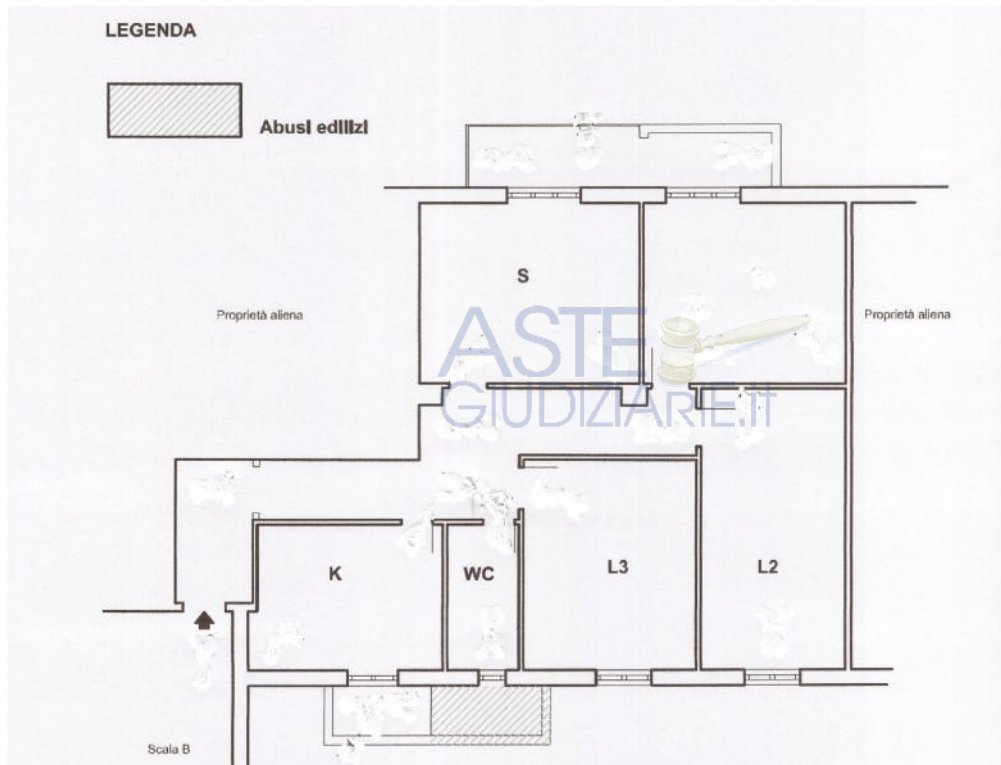
- **Caratteristiche interne:** L'altezza interna è pari a circa mt. 3,00. L'abitazione è dotata di due esposizioni a Nord e Sud con aperture di ampiezza tale da garantire una sufficiente luminosità ed aerazione; i pavimenti interni sono in marmette di cemento, probabilmente originari dell'epoca di costruzione dell'edificio e sono in linea generale in buone condizioni. I rivestimenti delle pareti sono di vario tipo: nell'ingresso e nel disimpegno si rileva una finitura a stucco tipo marmorino; nelle due camere da letto e nel soggiorno le superfici sono rivestite con carta da parati; i rimanenti ambienti sono tinteggiati con pittura lavabile per interni. Il bagno e la cucina hanno un rivestimento sulle pareti per tutta l'altezza, con piastrelle ceramiche di media qualità. Le porte interne sono in legno di abete smaltato, alcune hanno una pannellatura superiore in vetro smerigliato. La porta esterna è del tipo blindato con chiusura antieffrazione. Gli infissi esterni, integri e normalmente conservati, sono in alluminio con vetrocamera, tranne il serramento del soggiorno e del bagno che sono costituiti da profili in legno con vetrata semplice. Gli impianti presenti sono quelli tipici delle abitazioni civili, ovvero: elettrico, di illuminazione, idrico-sanitario, e di riscaldamento-raffrescamento con fancoil a parete. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante l'utilizzo di scaldabagno a gas marca Vaillant.
- **Caratteristiche estrinseche:** L'edificio, dotato di una corte interna sufficientemente ampia da consentire l'illuminazione degli ambienti che si affacciano su di essa, è stato costruito agli

inizi degli anni 50 con una struttura portante in calcestruzzo cementizio armato; i prospetti sono caratterizzati da un primo piano rivestito in lastre di travertino, pietra che si ritrova anche come rivestimento dell'androne principale, mentre le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate. Lo stabile è dotato di servizio di portineria e di tre corpi scala con relativi ascensori per agevolare l'accesso agli alloggi dei vari piani.

- **Stato di conservazione e manutenzione:** Il livello di manutenzione è buono sia per l'interno che per l'esterno. In particolare il buon livello di manutenzione delle facciate è dovuto all'adesione del condominio di Via Veniero 14 al terzo bando Sirena indetto dal Comune di Napoli nell'anno 2008. Contestualmente al progetto di ristrutturazione dei prospetti è stato attuato anche il rifacimento delle impermeabilizzazioni dei balconi con sostituzione delle pavimentazioni; in concomitanza di questi lavori è stato effettuato un ripristino estetico delle rifiniture interne all'appartamento.
- **Ubicazione:** Il fabbricato è ubicato in una posizione centrale del quartiere Fuorigrotta, essendo a pochi metri dal noto viale Augusto e dalla nuova fermata "Augusto" della Metropolitana Linea 6. L'intera zona è ben servita dal sistema di trasporto pubblico sia su strada ferrata che gommata. Infatti, a circa 20 metri dallo stabile si ritrova la fermata "Augusto-Veniero" della linea bus ANM, inoltre a 350-450 metri si rilevano rispettivamente le stazioni di Fuorigrotta e Mostra della linea ferroviaria Cumana. Altrettanto vicine sono le stazioni di Campi

Flegrei e Piazza Leopardi della Metropolitana Linea 2 e la Tangenziale di Napoli (1,5 km).

- **Regolarità Edilizia:** un abuso edilizio (piccola veranda), risalente probabilmente tra gli anni 60 e 70 ha portato alla chiusura parziale del balcone a servizio della cucina mediante l'uso di una intelaiatura in ferro e vetri smerigliati. La veranda è attualmente utilizzata come ripostiglio esterno.
- **Stato locativo:** L'immobile è locato



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto n. 1 L'ingresso



Foto n. 2 Il corridoio



Foto n. 3 Il corridoio

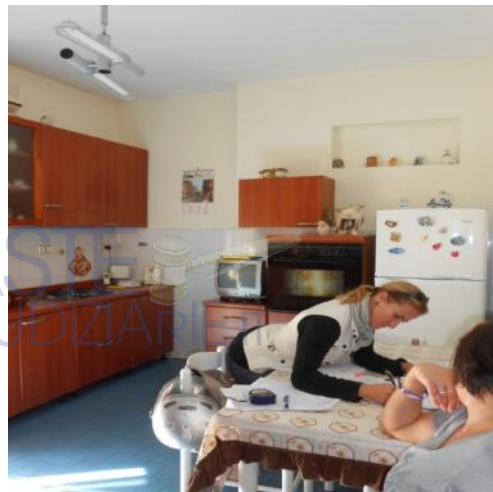


Foto n. 4 La cucina

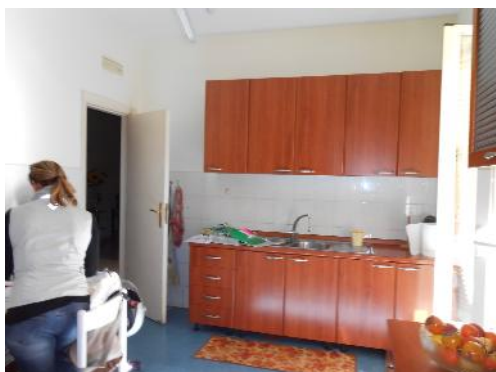


Foto n. 5 La cucina

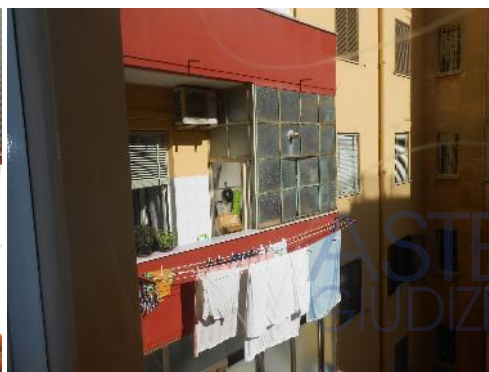


Foto n. 6 La veranda abusiva



Foto n. 7 L'ingresso alla veranda



Foto n. 8 Ancora la veranda



Foto n. 9 Il bagno



Foto n.10 La finestra del bagno



Foto n. 11 il soggiorno

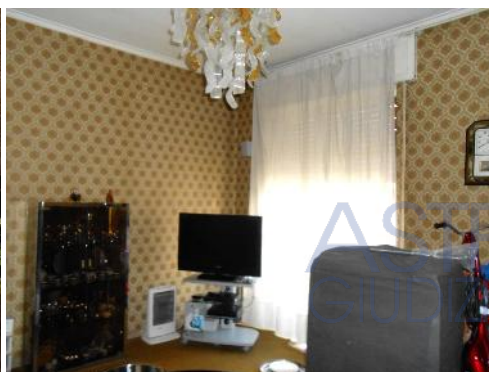


Foto n. 12 La camera L1



Foto n. 13 La camera L2



Foto n. 14 La camera L3



Foto n. 15 e n. 15 Il balcone su via Veniero

Immobile 3: Box auto sito in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 93 (Parco Lamaro), al piano seminterrato della palazzina n. 2 realizzata in calcestruzzo armato nel 1964 dalla

. L'accesso al box avviene attraverso le aree di percorrenza interna del parco.

Identificato con l'interno 13, è composto da un unico vano confinante a nord con locale caldaia termosifoni e stenditoio, ad est con il locale n°12, a sud con spazi condominiali e ad ovest con sala macchina dell'ascensore.



Attualmente il box è fuso con il locale caldaia e lo stenditoio condominiali, a seguito di autorizzazione del Condominio delle palazzine n 2 e n. 3, in data 06/02/1999, a fronte di un canone di locazione regolarmente versato.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Man. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via PETRARCA 93- PAL. 2
Data SOCIETA' LAMARCO COSTRUZIONI IN NOME COLLETTIVO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI - SCHEDA N° 4.026425

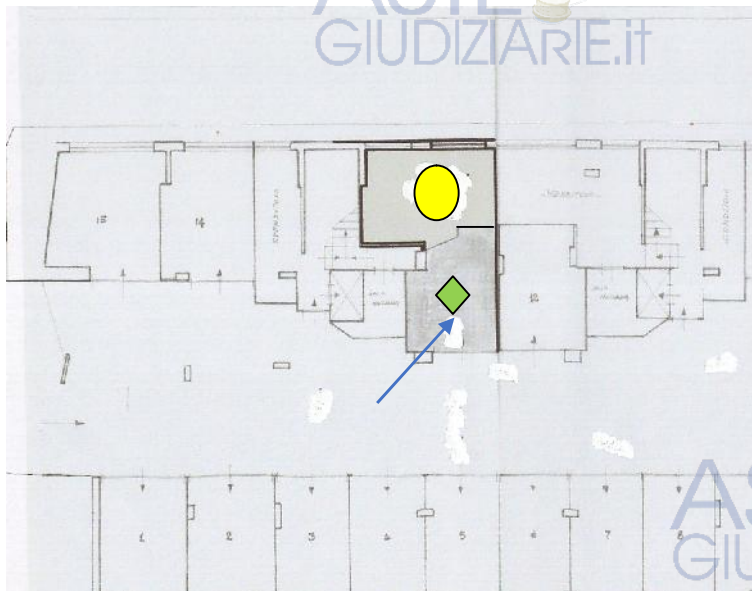
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA POSIZIONE URBANISTICA ED URBANA (P.L. N. 12 APRILE 1976 N. 504)
COPIONE di Napoli
Tabelle di riepilogo
SCHEDA NUMERO 4
M 0284125

PIANO SEM. FO
CANTINOLA 13

CL/1
30/207-34

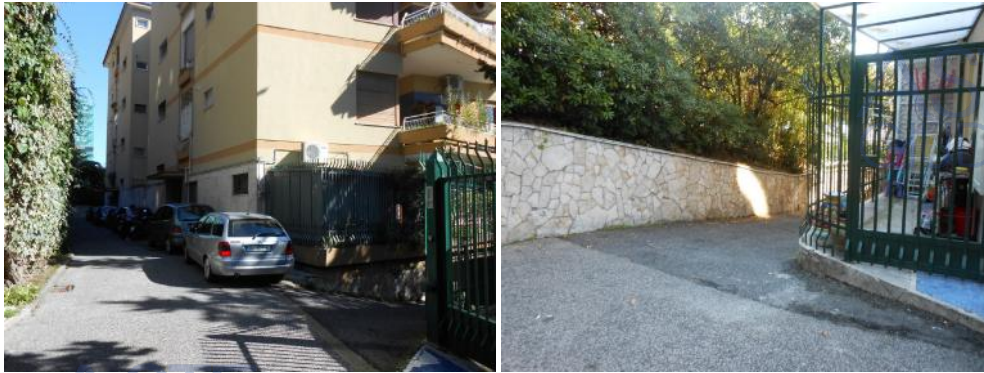
sketch: n. 2.00

La superficie di diritto (catastale)



Stato attuale: ovale giallo la superficie in locazione; rombo verde la superficie di diritto

- **Identificativi catastali :** NCEU del Comune di Napoli è identificato come Sezione Urbana CHI, foglio 30, particella 267, subalterno 34, cat.C/6, interno 13, consistenza mq 15.
 - **Coerenze :** A partire dal vano di accesso ed in senso orario confina con la sala macchina dell'impianto ascensore, con il locale caldaia e lo stenditoio, entrambi annessi e condominiali, con il box n. 12 e con le aree di manovra.
 - **Consistenza:** la superficie lorda che coincide con quella catastale misura mq 15,35 ed in cifra tonda mq 15,00
 - **Caratteristiche interne:** Il locale ha pareti intonacate, pavimentazione in battuto di cemento, chiusura con saracinesca elettro meccanizzata in lamiera zincata; l'impianto elettrico e d'illuminazione è funzionale e ben distribuito.
- Ñ **Caratteristiche estrinseche:** Il box è all'interno del Parco Lamaro, dotato di servizio di portineria e di vigilanza H 24, il cui varco di accesso su Via Petrarca 93 è protetto da un doppio cancello, di cui uno a servizio dei pedoni e l'altro destinato ai veicoli.
- Ñ **Ubicazione:** La zona su cui insiste l'immobile e tra le più apprezzate e ricercate della città di Napoli ed in cui la richiesta di posti auto è sostenuta.
- Ñ **Stato di conservazione e manutenzione** Il locale è in buone condizioni di manutenzione.
- Ñ **Stato locativo:** Libero



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 1 e n. 2 : L'accesso al piano seminterrato della palazzina n. 2



Foto n. 3 'accesso al piano seminterrato

Foto n. 4 Il piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 5 e n. 6. Il box

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Criteri Estimativi

L'aspetto economico, nel caso in esame, è individuato nel "più probabile prezzo di mercato", quello che segna il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione e tra una pluralità di operatori economici.

I procedimenti di stima più idonei per la individuazione del valore di libero mercato di un bene immobiliare sono il "procedimento analitico" e "quello sintetico comparativo".

Il procedimento di stima analitico non trova più applicazione, e già da diversi anni, da quando sono venuti a mancare i presupposti della sua applicazione ovvero da quando non risulta più soddisfatta la equivalenza tra il valore di mercato del bene e la sommatoria della sua produttività futura, scontata all'attualità.

Il procedimento di stima "diretto" o sintetico comparativo", pur con le difficoltà connesse al reperimento di dati storici di beni simili, permette di formulare un giudizio estimativo più aderente alla realtà.

Quest'ultimo si concretizza, in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima.

Un bene immobile è un "bene composito" in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto: caratteristiche interne (esistenza di

ascensore, piano al quale è situato, qualità dei materiali di costruzione e di finitura), caratteristiche della zona nella quale è localizzato (qualità ambientale ed urbanistica) ed infine caratteristiche localizzate (rispetto al centro della città e rispetto alle vie principali di accesso alla città : stazione ferroviaria, autostrade ecc.)

➤ Con riferimento all'aspetto dimensionale (NORMA UNI 10750) il parametro preso in considerazione è "**il metro quadrato di superficie commerciale**" somma:

a) *delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, e perimetrali, 100% se immobili indipendenti),*

b) *delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali : balconi, terrazzi, patii e giardini, (la superficie del balcone e del terrazzino a livello viene moltiplicata per 0,25, quella del lastrico di copertura per 0,10, quella delle verande per 0,70 ecc)*

c) *delle superfici ponderate delle pertinenze quali : cantine, posti auto, box ecc)*

➤ Con riferimento all'aspetto qualitativo le caratteristiche prese in considerazione, in quanto influenzano il valore di mercato, sono quelle posizionali, tipologiche, produttive e tecnologiche.

L'operazione di stima viene effettuata con l'ausilio di tabelle, disponibili in letteratura e qui riproposte, le quali sono state definite attraverso un'analisi multicriteriale (analisi di regressione lineare

multipla) condotta su un campione numeroso di immobili, partendo da uno studio del prof. del Politecnico di Napoli, dal Dipartimento di Economia ed Estimo della Facoltà di Ingegneria civile - ambientale - territoriale del Politecnico di Milano.

La tabella N° 1 seguente, costruita alla luce degli studi e delle verifiche effettuati sugli immobili confrontati in relazione alle loro caratteristiche, consente di definire in termini percentuali quale sia l'apporto di ciascuna caratteristica elencata nella formazione del valore unitario di un immobile residenziale in zone urbane ordinarie.

➤ Tabella N° 1

Punti di merito relativi all'unità immobiliare generica	Peso
	Accessibilità 0,07
Caratteristiche estrinseche e Posizionali	Servizi 0,07
	Inquinamento 0,06
	Disponibilità verde 0,06
	Qualità al contorno 0,04
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità e soleggiamento 0,06
	Panoramicità 0,07
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi 0,03
	Suscettività di vendita 0,05
	Suscettività di locazione 0,07
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni 0,07
	Finiture 0,10
	Impianti 0,08
	Stato di degrado fisico 0,10
	Obsolescenza economica 0,07
Tot.	1,00

I Valori unitari di mercato

I valori di mercato di cespiti simili a quelli in esame sono stati ricavati attraverso la consultazione dell'O.M.I. (**Osservatorio dei Valori di Mercato degli Immobili**) istituito presso l'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale dei Valori di Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Napoli ed attraverso le offerte delle Agenzie Immobiliari della F.I.A.I.P. (**Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali**).

Di seguito sono riportate i dati più significativi della ricerca effettuata.

A) IMMOBILE IN VIA LAGO AMPOLLINO



Pag. 31 a 42

A) O.M.I. AGENZIA DEL TERRITORIO

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1450	L	2,4	3,6	N
------------------------------	---------	-----	------	---	-----	-----	---

B) CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

M6 • PONTICELLI		Superficie (in kmq) 9,11 • densità abitativa (per kmq) 5938							
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Area COLORE	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	
Microzona BIN	1800	6,00	1200	6,00	2500	12,00	n. d.	n. d.	
	1500	5,00	1000	6,00	1900	11,00	n. d.	n. d.	
	1200	4,00	900	5,00	1500	8,00	500	2,50	

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2014 vedi pag. 63

C) OFFERTE DI AGENZIE IMMOBILIARI

3 LOCALI - 70 mq ca.
Via Lago Ampollino-appartamento luminoso e soleggiato, con 2 ampie camere da letto e soggiorno con angolo cottura e bagno.
rif 21447189 [G - 300 Kwh/m2/anno]* **Euro 129.000**

2 LOCALI - 72 mq ca.
Confinante con San Giorgio a Cremano, disponiamo di un immobile al primo piano, composto da ampia cucina-salone, due camere da letto e bagno. Buono stato.
rif 21144528 [G - >178,6 Kwh/m2/anno]* **Euro 115.000**



3 LOCALI - 70 mq ca.
via Lago Patria-Finemente ristrutturata soluzione semindipendente con spazi esterni e posti auto.
rif 21176558 [G - 300 Kwh/m2/anno]* **Euro 195.000**

CASA INDIPENDENTE - 100 mq ca.
Via Lago d'Averno, zona Bartolo Longo, villetta indipendente su due livelli con 80mq di giardino.
rif 21390200 [G - 180 Kwh/m2/anno]* **Euro 249.000**



NA1E90257F
3 LOCALI - 85 mq ca.
- Via Lago Lucrino, proponiamo in vendita appartamento in buone condizioni, composto da 3 vani con doppi accessori.
rif 21065727 [ND - ND]*
Euro 130.000

NA1E90154F
VILLA A SCHIERA - 100 mq ca.
Via Lago Fusaro, villetta su due livelli in buone condizioni con giardino di circa 80mq
rif 21403440 [ND - ND]*
Euro 236.000

Attribuita una scala di valori ad ognuna delle qualità o caratteristiche esaminate ed individuato sul mercato quel bene che, seppure simile a quello in esame, contempla tutte dette caratteristiche con grado massimo (**Sommatoria $K_{max} = 1$ bene ottimo**) non resta che valutare l'immobile in esame in relazione al differente grado di apprezzabilità di ciascuna delle sue caratteristiche (**Sommatoria $K_{max} < 1$**) rispetto a quelle del bene ottimo.

$$\text{Vmb} = (\text{Pmax} \times \text{Sb}) \times \text{Kx}$$

- Dove:
- Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima,
- Pmax = prezzo unitario del bene ottimo.
- Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima
- Kx = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima ≤ 1

Le suddette indagini di mercato hanno evidenziato che il prezzo massimo del parametro unitario: "il metro quadrato di

superficie convenzionale” per unità ristrutturate nella zona si adegua, in € 1.800,00/mq.

Operando un abbattimento dei punti di merito riferiti ad immobili “*ottimi*” sulla base di una ponderazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche possedute dall’unità immobiliare in questione, rispetto a quelle prese a riferimento, si ottiene il nuovo coefficiente “*globale di ponderazione*” che individua il legame tra il valore di mercato e caratteristiche.

Le caratteristiche che in funzione del piano, della presenza o meno dell’impianto di ascensore, della fruibilità degli spazi interni rispetto alla superficie totale dell’alloggio, della vetustà delle strutture e dei materiali edilizi impiegati sono rappresentati dai seguenti coefficienti: servizi, inquinamento ambientale (acustico ed atmosferico), luminosità, panoramicità, oneri manutentivi, suscettività di locazione, fruibilità degli spazi interni, finiture, impianti e stato di degrado fisico.

- La spartanità della costruzione agisce sul coefficiente “servizi”;
- La presenza della ferrovia Circumvesuviana agisce sul coefficiente inquinamento (quello acustico).
- la distribuzione degli ambienti non è ottimale
- la presenza di un solo bagno agisce negativamente sulla suscettività di vendita.
- La possibilità di spostarsi verso il centro in quanto ben servita da mezzi di pubblico trasporto e dalla vicinanza degli svincoli della tangenziale di Napoli agiscono sul coefficiente di accessibilità.

- la acclarata assenza di manutenzione, la vetustà della costruzione e la obsolescenza dei materiali edilizi, l'umidità di risalita, fanno crescere il degrado fisico e gli oneri manutentivi ed inoltre rende indispensabile un ripristino estetico con la revisione degli impianti e delle finiture;

I punti di merito attribuiti alle caratteristiche del bene oggetto della stima vengono riportati nella successiva Tabella n° 2 dalla quale si evince che il coefficiente di ponderazione totale si riduce a 0,73 rispetto a quello unitario riportato nella Tabella N° 1

Tabella N° 2

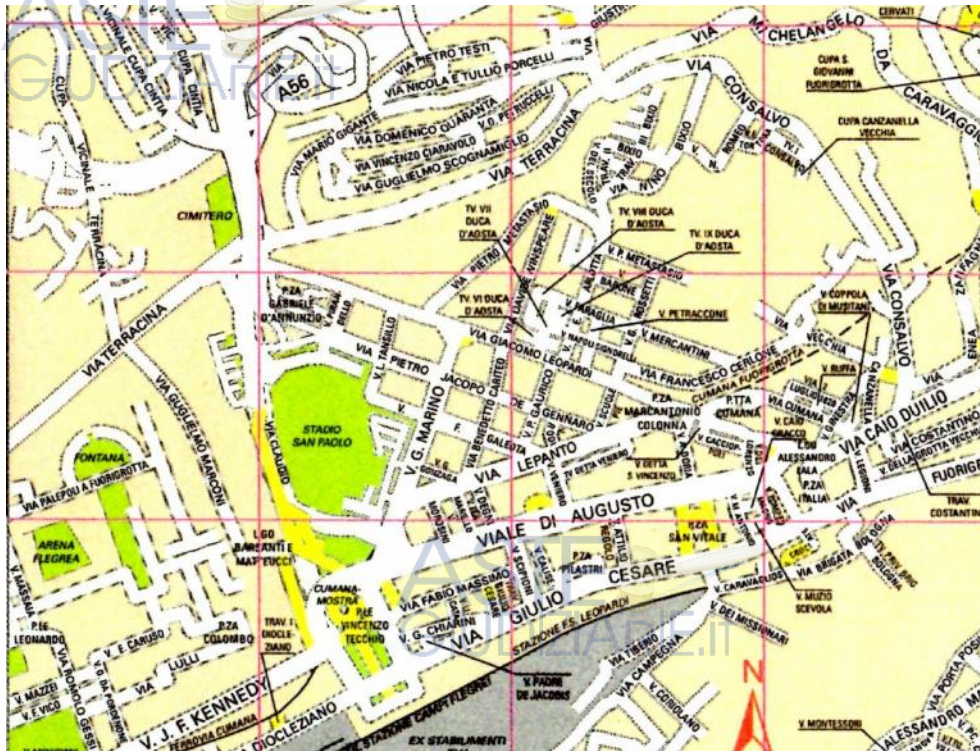
Punti di merito relativi all'unità immobiliare generica	Peso	
	Accessibilità	0,05
Caratteristiche estrinseche e Posizionali	Servizi	0,05
	Inquinamento	0,04
	Disponibilità verde	0,05
	Qualità al contorno	0,02
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità e soleggiamento	0,06
	Panoramicità	0,03
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi	0,01
	Suscettività di vendita	0,05
	Suscettività di locazione	0,07
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni	0,05
	Finiture	0,08
	Impianti	0,06
	Stato di degrado fisico	0,08
	Obsolescenza economica	0,05
	Tot.	0,75

Il Valore attuale dell'immobile si adegua, applicando il suddetto metodo, in € **171.500,00** così determinato:

$\text{mq.}127,00 \times \text{€}1.800,00/\text{mq} \times 0,75 = \text{€}171.450,00$ ed in cifra tonda €171.500,00.



IMMOBILE IN VIA VENIERO



A) O.M.I. AGENZIA DEL TERRITORIO

Abitazioni civili	NORMALE	2450	3800	L	6,2	9,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2600	L	4,3	6,5	N



B) CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

M10 • FUORIGROTTA		Superficie (in kmq) 6,2 • densità abitativa (per kmq) 12,5							
Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Area COLORE	Microzone BIN	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
■		3500	7,50	3300	9,00	3200	13,00	n. d.	n. d.
		2700	7,00	2500	9,00	4000	20,00	n. d.	n. d.
■	Viale Augusto - Via Leopardi (staz. Cumana)	3000	8,00	3000	9,00	6000	30,00	n. d.	n. d.
		2500	7,00	2800	9,00	3500	20,00	n. d.	n. d.
■	Pico San Paolo	2800	8,00	n. d.	n. d.	3200	18,00	n. d.	n. d.
		2000	6,50	2500	9,00	2000	10,00	600	3,00
■	Via Covalligera Aosta	2300	7,00	2500	9,00	3900	16,00	600	3,00

USREffICIStAE Valori dell'Area Immobiliare della Provincia di Napoli - 2° 2014 vedi pag. 78 - 79

C) OFFERTE DI AGENZIE IMMOBILIARI

Via Costantino (23/13)
contesto signorile luminoso
salone 2 camere cucina abita-
bile servizio ampie balconate
€ 228.000 Tel. 081/2394472
cl G - ipe 103

Via Cumana (6/14)
Edilizia privata luminoso tri-
pla esposizione salone tre
camere da letto cameretta
cucina abitabile serivi ripos-
tiglio balconatissimo. €
340.000 Tel. 081/2394472 cl
G - ipe 101, 7

Via Cumana (2/14)
Caio Duilio OCCASIONE
luminoso sopalcabile 40 mq
circa ampio ambiente cucina
e servizio Ottimo uso investi-
mento possibilità alta rendi-
ta. € 74000 Tel.081/2394472
cl G - ipe 101,7

Via Delle Ginestre (25/14)
Largo Lala ad. occasione gra-
zioso monocale con cucina
e servizio ottimo investimen-
to. € 85.000 Tel.
081/2394472 cl G - ipe 101,
7



Rif 10267 - VIA CAIO DUILIO
Libero App.to in stabile privato
composto da tre vani e acc.ri con
terrazzo a livello. CAT. G (48.6)



Rif 1019 - VIALE AUGUSTO
Libero App.to in parco composto da tre
vani e acc.ri piano alto doppia
esposizione. CAT. G (192.8)



3 LOCALI - 70 mq ca.
Via Pompeo Magno, in parco con servizio di portineria. Immobile finemente ristrutturato.
rif 21388822 [INC - < 162,50 Kw/m2/anno]* **Euro 240.000**

4 LOCALI - 100 mq ca.
Piazza Pilastri, in stabile prestigioso con vigilanza. Piano alto con ascensore luminoso.
rif 21424281 [ND - ND]* **Euro 355.000**

Attribuita, come in precedenza, una scala di valori ad ognuna delle qualità o caratteristiche esaminate ed individuato sul mercato quel bene che, seppure simile a quello in esame, contempla tutte dette caratteristiche con grado massimo (**Sommatoria $K_{max} = 1$ bene ottimo**) non resta che valutare l'immobile in esame in relazione al differente grado di apprezzabilità di ciascuna delle sue caratteristiche (**Sommatoria $K_{max} < 1$**) rispetto a quelle del bene ottimo.

$$\text{Vmb} = (\text{Pmax} \times \text{Sb}) \times \text{Kx}$$

- Dove:
- Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima,
- Pmax = prezzo unitario del bene ottimo.
- Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima
- Kx = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima ≤ 1

Le suddette indagini di mercato hanno evidenziato che il prezzo massimo del parametro unitario: “il metro quadrato di

superficie convenzionale” per unità ristrutturate nella zona si adegua, in € 3.200,00/mq.

Operando un abbattimento dei punti di merito riferiti ad immobili “*ottimi*” sulla base di una ponderazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche possedute dall’unità immobiliare in questione, rispetto a quelle prese a riferimento, si ottiene il nuovo coefficiente “*globale di ponderazione*” che individua il legame tra il valore di mercato e caratteristiche.

Le caratteristiche che in funzione del piano, della presenza o meno dell’impianto di ascensore, della fruibilità degli spazi interni rispetto alla superficie totale dell’alloggio, della vetustà delle strutture e dei materiali edilizi impiegati sono rappresentati dai seguenti coefficienti: servizi, inquinamento ambientale (acustico ed atmosferico), luminosità, panoramicità, oneri manutentivi, suscettività di locazione, fruibilità degli spazi interni, finiture, impianti e stato di degrado fisico.

- la distribuzione degli ambienti è ottimale ,
- l’assenza di verde pubblico agisce negativamente sulla caratteristica relativa.
- la presenza di un solo bagno agisce negativamente sulla suscettività di vendita e di locazione.
- La possibilità di spostarsi verso il centro in quanto ben servita da mezzi di pubblico trasporto e dalla vicinanza degli svincoli della tangenziale di Napoli non agiscono sul coefficiente di accessibilità.

- Il ripristino estetico non agisce sulle voci manutenzione ed impianti,
- La mancanza di possibilità di parcheggio su aree pubbliche e la mancanza del posto auto agiscono sulla caratteristica qualità al contorno

I punti di merito attribuiti alle caratteristiche del bene oggetto della stima vengono riportati nella successiva Tabella n° 2 dalla quale si evince che il coefficiente di ponderazione totale si riduce a 0,73 rispetto a quello unitario riportato nella Tabella N° 1

Tabella N° 2

Punti di merito relativi all'unità immobiliare generica	Peso
	Accessibilità 0,07
Caratteristiche estrinseche e Posizionali	Servizi 0,07
	Inquinamento 0,04
	Disponibilità verde 0,04
	Qualità al contorno 0,03
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità e soleggiamento 0,06
	Panoramicità 0,05
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi 0,03
	Suscettività di vendita 0,04
	Suscettività di locazione 0,05
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni 0,07
	Finiture 0,09
	Impianti 0,08
	Stato di degrado fisico 0,08
	Obsolescenza economica 0,06
Tot.	0,86

Il Valore attuale dell'immobile si adegua, applicando il suddetto metodo, in € **369.000,00** così determinato:

$\text{mq.}134,00 \times \text{€}3.200,00/\text{mq} \times 0,86 = \text{€}368.768,00$ ed in cifra tonda €369.000,00.

B) BOX IN VIA PETRARCA

C)

A) *O.M.I. AGENZIA DEL TERRITORIO*

Box	NORMALE	2700	4100	L	9	13,6	N
-----	---------	------	------	---	---	------	---

B) CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

M1 • POSILLIPO		Superficie (in kmq) 5,17 • densità abitativa					
Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI	
Area COLORE	Microzone BIN	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
Yellow		7300	13,00	6000	14,00	5800	20,00
Orange	Via Posillipo (parte bassa) Largo Sermoneta	6800	12,00	5000	12,00	4000	17,00
		7000	13,00	5500	13,00	7000	30,00
	Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5300	11,00	5000	12,00	4200	20,00
		5500	11,00	5500	13,00	5500	30,00
Green		3200	8,00	4000	11,00	n. d.	n. d.

Il valore medio di € 4.550,00 viene abbattuto del 10% per tener conto del degrado fisico in cui versa e per le opere necessarie al ripristino dei confini di proprietà.

Il Valore attuale dell'immobile che si adegua, pertanto, in €
61.000,00 così determinato: mq.15 x € 4.550,00/mqx 0,90 = €
61.425,00 ed in cifra tonda €61.000,00.



STIMA DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI

Ad evasione dell'incarico conferitomi sono in grado di affermare che i valori di mercato delle tre unità immobiliari sono i seguenti.

- a) Immobile n. 1: Appartamento in Napoli alla via Lago Ampollino n. 28 della superficie commerciale di mq 127 € **171.500,00**
- b) Immobile n. 2: Appartamento in Napoli alla via Sebastiano Veniero n. 14 della superficie commerciale di mq 134 € **369.000,00**
- c) Immobile n. 3: Box in Napoli alla via Petrarca n.93 della superficie commerciale di mq 15 € **61.000,00**

In fede ing. **Ciro Iannaccone**

