

RELAZIONE INTEGRATIVA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NR. 20/2023

Russo Marco Tribunale di Napoli

G.D DOTT. FRANCESCO PAOLO FEO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottoscritta Eleonora De Matteis, nata a Roma il 19/01/1972, residente in Viale J. F. Kennedy, 50 Ciampino (Rm) Cod. Fisc. DMTLNR72A59H501R, iscritta all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al n. 16814, riceveva dalla Società P.B.G. S.R.L. con sede Via Dei Tulipani, 13/a 00041 Albano Laziale (RM) – Italia la richiesta di una revisione di stima della perizia redatta dall'Ing. D'Alessandro Lorenzo per il Tribunale di Napoli Liquidazione controllata n. 20/2023 Russo Marco.

Considerando la relazione del collega (2022) la sottoscritta ritiene che oggi si possa ricalcolare la stima dell'immobile in oggetto.

La scrivente per desumere il valore dell'immobile applicherà il metodo sintetico – comparativo, effettuando una nuova ricerca relativa al prezzo richiesto per immobili residenziali con caratteristiche simili alla destinazione dell'immobile in oggetto, cercando di reperire quotazioni o prezzi desunti da compravendite di immobili con caratteristiche simili a quello periziato.

Dall'analisi dei valori ricavati mediante questa ricerca di mercato, dove sono state individuate offerte desunte da inserzioni inserite in rete dalle agenzie immobiliari, per gli edifici con destinazione simile, si è stimato un valore medio al mq. di **€ 4.496,00**.

Oltre all'indagine di mercato, sono stati consultati alcuni osservatori immobiliari tra i più accreditati come il Borsino Immobiliare ed anche il servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della città di Napoli.

Le valutazioni OMI del Semestre I del 2024 della Zona:

- B10 Microzona 0 Centrale- Piazza Medaglie d'oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate;
min € 3.100,00 max € 4.700,00

Borsino Immobiliare- prezzi aggiornati:

- B10 Microzona 0 Centrale- Piazza Medaglie d'oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate;
min € 3.238,00 max € 5.393,00

Per quanto fin qui detto, sulla base di tutte le considerazioni svolte e dei dati forniti dagli Osservatori Immobiliari sopra citati, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile è risultato pari a **€/mq 4018,00**.

Valutazione commerciale dell'immobile

Per valutare il più probabile valore commerciale dell'immobile utilizzerò quindi la formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Quindi in base ai criteri sopra enunciati ed in base alle indagini di mercato si ritiene di poter valutare il prezzo medio al mq. in **Euro 4.257,00** e per quanto sopra detto, tale valore dovrà essere assoggettato ai parametri di influenza ascendente e discendente che il collega aveva inserito nella sua perizia valutandoli congrui dopo il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 05/06/2024.

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,1	1,1	1,08
		Civile	1		
		Economica	0,9		
	Stato manutentivo (post demolizioni)	Lusso	1,3	1	
		Ottimo	1,15		
		Buono	1		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,7		
	Dotazioni condominiali	Aree a verde attrezzate	1,2	1,2	
		Box, rimesse, ecc	1		
		Assenti	0,8		
	Area e servizi	SI	1	1	
NO		0,5			
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,3	0,85	
		Signorili	1,15		
		Civili di livello alto	1		
		Civili di livello medio	0,85		
		Economiche	0,7		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,3	1	
		Buono	1,15		
		Discreto	1		
		Normale	0,85		
	Dotazione impiantistica	Scadente	0,7	0,85	
		Domotica	1,3		
		Ottima	1,15		
		Buona	1		
	Servizi igienici	Normale	0,85	1,2	
		Scadente	0,7		
		Doppio o più	1,2		
	Impianto di riscaldamento	Singolo	1	1	
		Assente	0,8		
		Autonomo	1		
	Impianto di aria condizionata	Centrale	0,9	1	
		Assente	0,8		
		Autonomo	1,3		
	Infissi esterni	Autonomo parziale	1	1,1	
		Assente	0,7		
		Doppio e termocamera	1,1		
	Infissi interni (finestrature)	Ordinario	1	1,1	
		Assenti	0,9		
		Termo-acustiche	1,1		
	Infissi interni (porte)	Doppi vetri	1	1	
		Vetro singolo	0,9		
		Legno di pregio	1,2		
	Orientamento prevalente	Legno tamburato	1	0,95	
Alluminio, PVC, altro		0,8			
nord		0,9			
nord-est/sud-ovest		0,95			
est-ovest		1			
sud-est/sud-ovest			1,05		
sud			1,1		
Coefficiente globale				1,04	

Pertanto il valore unitario corretto al metro quadro risulta essere:

$$\mathbf{€ 4.257,00 \times 1,04 = € 4.427,28,}$$

che moltiplicati per la superficie commerciale stabilita in precedenza e confermata dalla scrivente dell'immobile (**mq. 161,71**) determina il valore di mercato ad oggi in **€ 715.935,45**.

Deprezzamenti

Tenuto conto della sussistenza di oneri accessori, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento che aveva calcolato il precedente collega sino all'anno 2022 in € **53.452,07** e ad oggi con un incremento di almeno **€ 2.000,00** per spese condominiali sino a settembre 2025.

In conclusione, sulla base delle considerazioni sopra riportate, il più probabile valore di mercato del bene esaminato ubicato a Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2-S1, nelle attuali condizioni di mercato, nello stato attuale è pari a **€ 660.483,38**.

Allegati:

- Banca Quotazioni immobiliari OMI
- Borsino Immobiliare di Napoli
- Prezzi di richiesta

Ciampino, 23/09/2025

(Arch. Eleonora De Matteis)

