TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. **122/2025** R.G.E

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica **D'AURIA**

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

Debitore:

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **avv. Fabio Liguori**

INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)



arch. Marco Filipponio
Via A. Maria 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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

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

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

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, in adempimento di quanto **richiesto dal GE** con il **provvedimento** del **9 marzo 2026**, ad **integrazione** della **relazione di consulenza tecnica del 14 febbraio 2026**, rassegna la presente **relazione integrativa.**

Il GE chiede allo scrivente Esperto di chiarire quanto segue:

*"Si rende pertanto necessario invitare l'esperto a chiarire espressamente in ordine alle sorti dell'ordine di demolizione, se esso sia stato cioè **effettivamente adottato dall'ente comunale** e tuttora **valido ed efficace**, con invito alla **produzione del documento stesso**.*

***In mancanza di un valido ed efficace ordine di demolizione**, la **stima** andrà operata secondo il **valore d'uso** del bene, come precisato nei quesiti demandati all'esperto."*

In via preliminare si conferma quanto già illustrato nella presente relazione di stima in ordine alla situazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare.

Dalla documentazione acquisita e dagli accertamenti svolti emerge infatti che il manufatto edilizio insistente sulla particella catastale n. 1554 del foglio 36 del Comune di Napoli risulta **abusivo, non sanabile e gravato da plurimi provvedimenti repressivi**, costituiti in particolare da:

- **Disposizione Dirigenziale n. del 06.04.2001**, adottata ai sensi dell'art. 7 della L. 47/1985, recante ordine di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere abusive; [All.1]
- **Disposizione Dirigenziale n. del 06.10.2006**, adottata ai sensi dell'art. 27, comma 2, del D.P.R. 380/2001, anch'essa recante ordine di demolizione; [All.2]
- **sentenza penale definitiva del Tribunale di Napoli**, con successiva procedura di esecuzione delle sanzioni amministrative (**R.E.S.A.**), con la quale è stato disposto il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere abusive. [All.3]

A parere dello scrivente esperto, tali **provvedimenti** risultano tuttora efficaci, non essendo intervenuta l'acquisizione gratuita dell'area al patrimonio comunale né risultando eseguita la demolizione delle opere.

Pertanto resta ferma la conclusione, già espressa nella **relazione di consulenza tecnica del 14 febbraio 2026**, secondo cui il **manufatto edilizio esistente è privo di valore economico autonomo**, in quanto **abusivo, non sanabile e soggetto a demolizione.**

Tuttavia, al fine di fornire al Giudice dell'Esecuzione ogni elemento utile alla decisione, si è ritenuto utile procedere anche alla determinazione del **valore attuale del bene nell'ipotesi di utilizzazione temporanea del fabbricato esistente**, assumendo che lo stesso possa essere utilizzato per un periodo limitato prima dell'esecuzione dell'ordine di demolizione.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 19 dep. 13/03/2026

In tale prospettiva il bene può essere considerato cespite a vita economica limitata, caratterizzato da una sequenza economica composta da:

1. una **fase di utilizzazione temporanea del fabbricato**, dalla quale deriva un reddito locativo potenziale;
2. una **fase finale di demolizione delle opere abusive**;
3. la permanenza del **valore residuo del terreno.**

In tale contesto si è ritenuto opportuno adottare un **modello estimativo di attualizzazione dei flussi economici differiti**, comunemente utilizzato per beni caratterizzati da vita economica limitata.

Modello estimativo

Il valore attuale del bene è determinato secondo la seguente espressione:

$$V = V_{uso} + \frac{V_{suolo} - C_{dem}}{(1+i)^n}$$

dove:

- ***Vuso*** = valore attuale del reddito generato dall'utilizzo del bene per il periodo considerato;
- ***Vsuolo*** = valore del terreno al termine del periodo di utilizzo, successivamente alla demolizione del manufatto;
- ***Cdem*** = costo di demolizione delle opere abusive;
- ***n*** = durata del periodo di utilizzazione (anni);
- ***i*** = tasso di attualizzazione.

In tale modello:

- **il reddito derivante dall'uso temporaneo del fabbricato viene già attualizzato al momento della stima**;
- **il valore del terreno e il costo di demolizione vengono invece attualizzati alla fine del periodo di utilizzo**, in quanto economicamente rilevanti solo al termine della vita utile del manufatto.

<u>Determinazione del valore d'uso del bene per un periodo di 10 anni</u>

Al fine di determinare **il valore d'uso dell'immobile nell'ipotesi di utilizzazione temporanea del manufatto per un periodo di 10 anni**, si è proceduto alla stima mediante **capitalizzazione del reddito locativo potenziale**, assumendo quale parametro di riferimento i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Per la determinazione del **canone locativo unitario** si è fatto riferimento alle quotazioni OMI relative alla tipologia **"Ville e Villini"**, assumendo **il valore massimo pari a € 19,50/mq/mese**, ritenuto rappresentativo delle condizioni locative per immobili residenziali analoghi ubicati nella medesima area urbana.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

La **superficie locativa** è stata determinata mediante ponderazione delle superfici dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, applicando coefficienti correttivi comunemente utilizzati nelle valutazioni estimative, al fine di tenere conto della diversa incidenza economica delle superfici accessorie rispetto alla superficie abitativa principale.

Determinazione della superficie locativa ponderata

elemento	superficie reale	coefficiente di ponderazione	superficie ponderata
abitazione	112 mq	100 %	112,00 mq
terrazzo	38 mq	30 %	11,40 mq
lastrico solare	55 mq	20 %	11,00 mq
giardino pertinenziale	276 mq	10 %	27,60 mq

Superficie locativa complessiva

S=162,00 mq

Determinazione del reddito locativo

Canone locativo unitario massimo OMI: 19,50 €/mq/mese

Canone annuo unitario: 19,50×12=234,00 €/mq/anno

Reddito annuo lordo: 162×234,00=**37.908,00 €**

Dal reddito lordo è stata applicata una riduzione forfettaria del **25% per spese di gestione, manutenzione e possibili periodi di vacanza locativa**, ottenendo il reddito annuo netto capitalizzabile.

Reddito annuo netto:

37.908,00×0,75=**28.431,00 €**

Capitalizzazione del reddito

Il valore d'uso dell'immobile è stato determinato mediante **attualizzazione del reddito netto per un periodo di 10 anni**, applicando un **tasso di attualizzazione del 3%.**

Formula di capitalizzazione della rendita temporanea:

$$V = R \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

dove:

- R = reddito annuo netto (€ 28.431,00)
- i = tasso di attualizzazione (3%)
- n = durata dell'utilizzo (10 anni)

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

$$\frac{1-(1,03)^{-10}}{0,03}=8,53$$

Il fattore finanziario della rendita temporanea risulta pari a: 8,53

Pertanto il valore d'uso del bene risulta pari a: 28.431,00×8,53=**242.500,00 €**

Determinazione del valore residuo del terreno

Il valore del terreno è stato determinato sulla base dei comparabili analizzati nella presente relazione.

Valore unitario adottato:

180 €/mq

Superficie dell'area:
1.142 mq

Pertanto:

V*suolo*=1.142×180=205.560 €

Costi di demolizione

Il costo di demolizione delle opere abusive è stato stimato come segue.

Volumetria da demolire:

610 mc

Costo unitario di demolizione:

35 €/mc
Pertanto:

C*dem*=610×35=21.350 €

Il valore residuo netto del terreno al termine del periodo di utilizzazione risulta quindi pari a:

205.560−21.350=**184.210,00€**

Attualizzazione del valore residuo

Poiché il valore del terreno e il costo di demolizione si manifestano **al termine del periodo di utilizzazione del fabbricato**, essi devono essere attualizzati alla data della stima.

Pertanto:

V*residuo* =184.210 $(1,03)^{10}$ =137.000 €

Valore attuale del compendio immobiliare

Applicando il modello estimativo sopra descritto:

V=*Vuso+Vresiduo*

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 19 dep. 13/03/2026

V=242.500+137.000

V = 379.500 €

Valore finale ai fini della vendita

Applicando una riduzione prudenziale del **10% per assenza di garanzia per vizi** della cosa venduta:

379.500×0,90

V=341.500,00 €

Valore attuale stimato del lotto

Quindi **il valore attuale del bene nell'ipotesi di utilizzazione temporanea del fabbricato esistente**, è stimato in **€ 342.000,00**

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 esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 14 marzo 2026

L'esperto

arch. Marco Filipponio

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21