

**G.D. DOTT. Stanislao De Matteis**

**Fallimento R.G. 245/2015**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Delegato, dott. Stanislao De Matteis, con provvedimento del 19/02/2018 ha conferito al sottoscritto ing. Aldo Rodà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 14124 l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe ai sensi dell'art. 173 bis disp att. C.p.C.:

1. L'esperto dovrà procedere alla descrizione materiale di ciascun immobile, mediante l'esatta indicazione della tipologia, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché della relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.) degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui l'immobile è ubicato, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Per i fabbricati dovranno essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto dovrà precisare se gli immobili siano dotati di **attestato di prestazione energetica e specificare – in caso di assenza – la classe di prestazione energetica del fabbricato.**

2. L'esperto dovrà procedere all'**identificazione catastale** degli immobili. Al riguardo:

- dovrà acquisire **estratto catastale anche storico** aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- dovrà ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso degli immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

3. L'esperto stimatore dovrà procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi all'immobile risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione.**

A questo riguardo, l'esperto:

- dovrà acquisire – ove non presente agli atti - **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- potrà procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene oggetto del giudizio corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, l'esperto dovrà specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insista il fabbricato, allegando altresì il foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

4. L'esperto dovrà procedere alla verifica della **regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) disp. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *“7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due*

*anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>.”*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

- Al riguardo, l'esperto dovrà procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione dovrà essere allegata alla relazione di stima.

- Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: 1) schede planimetriche catastali; 2) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto dovrà richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto dovrà precisare analiticamente le

**difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

dovrà procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- dovrà predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria in allegato alla relazione medesima;

- dovrà poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del**

**D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se l'immobile si trovi o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto dovrà:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

•verificare la data delle ragioni dei creditori ammessi allo stato passivo del fallimento. Al riguardo, l'esperto farà riferimento al credito più antico che sia stato fatto valere nella procedura concorsuale, quale risultante dagli atti della procedura;

•concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto dovrà indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto dovrà precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto dovrà verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità ed acquisire ove necessario certificato aggiornato di destinazione urbanistica per i terreni**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice delegato per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Nel caso in cui i beni oggetto del giudizio di divisione siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

L'esperto dovrà poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

5. L'esperto stimatore dovrà precisare lo stato di occupazione degli immobili. Nel caso di immobili occupati da **soggetti terzi**, l'esperto dovrà precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.), acquisendone copia ed allegandolo alla relazione, oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (contratto di locazione registrato in data antecedente la domanda giudiziale), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile ;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

6. L'esperto dovrà procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

In particolare nel caso di specie, l'esperto stimatore dovrà verificare – ove nel fabbricato sia costituito un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso.

L'esperto dovrà fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite oggetto del giudizio di divisione.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione della domanda giudiziale), l'esperto acquisirà, anche con l'ausilio della curatela, la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

L'esperto dovrà verificare se i beni ricadano su **suolo demaniale** (in particolare per quelli ubicati nel comune di Scalea), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

7. L'esperto dovrà determinare il **valore di mercato** degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto dovrà procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo delle superfici, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima.**

A questo riguardo, l'esperto dovrà precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e lo stato di occupazione.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile qualora – alla luce delle considerazioni sopra svolte – lo stesso dovesse risultare **totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e nell'ipotesi in cui risulti essere stato eventualmente emesso **ordine di demolizione** dell'immobile, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto terrà conto delle ulteriori differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

## **1. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno 20 marzo 2018 sui luoghi di causa.

Sono stati eseguiti n°4 accessi nelle unità immobiliari oggetto di perizia, durante il quale si è provveduto ad effettuare rilievo planimetrico e fotografico dello stato degli stessi.

In tutti gli accessi è stato presente il curatore fallimentare, avv. Rita Verde.

Si è inoltre reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico nei vari uffici pubblici:

- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli (p.zza Dante)
- Ufficio Condonò del Comune di Napoli (Ponticelli, Via Commissario Ammaturo (già via Botteghelle, torre B)
- Archivio Notarile di Napoli
- Ufficio dei Vincoli di Napoli e Provincia

## **2. Sopralluoghi eseguiti**

Preliminarmente agli inizi delle operazioni peritali si sono reperite le visure storiche dei beni oggetto di consulenza e le relative planimetrie catastali.

Tale documentazione, che è allegata alla presente perizia, è stata anche inviata al curatore fallimentare.

Come già detto in precedenza, in tutti e quattro gli accessi effettuati sui luoghi di causa era presente il curatore fallimentare, avv. Rita Verde.

### 3. Quesiti posti dal giudice istruttore

- 1. L'esperto dovrà procedere alla descrizione materiale di ciascun immobile, mediante l'esatta indicazione della tipologia, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché della relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.) degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui l'immobile è ubicato, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Per i fabbricati dovranno essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto dovrà precisare se gli immobili siano dotati di attestato di prestazione energetica e specificare – in caso di assenza – la classe di prestazione energetica del fabbricato.*

I beni oggetto della presente perizia sono 4 immobili più un terreno adiacente, tutti ubicati nel Comune di Napoli e in comproprietà dei sig.ri ----- e siti in via Santa Maria a Lanzati 24, piano Terra e la particella 1160 anche al piano I°

Più precisamente i beni sono in comproprietà a 500/1000 cadauno ai sig.ri -----:

- ✓ Terraneo interno nel palazzo, confinante con cortile su due lati, giardino e proprietà aventi causa di ----- identificato catastalmente come Sezione SCA, foglio 23, p.lla 508, sub 1, cat. C/3, sup. cat. Mq 76, rc. € 223,32.
- ✓ Terraneo interno nel palazzo, susseguente a quello precedente, confinante con androne fabbricato, cortile e proprietà aventi causa ----- su due lati, identificato catastalmente SEZ. SCA, foglio 23, p.lla 508, sub.2, cat. A/10, superficie catastale mq. 16,00, r.c. € 712,71
- ✓ locale al piano terra con ingresso posto di fronte a chi entra nel cortile di detto fabbricato, composto di due vani tra loro comunicanti e dotati ciascuno di un proprio ingresso, da un piano ammezzato che copre l'intera superficie del piano terra e dal quale si accede attraverso due scale interne poste una sul lato destro e l'altra sul lato sinistro per chi accede al piano terra ed ancora da altro piccolo spazio retrostante chiuso posto a nord dei detti vani terranei ed al quale si accede attraverso due gradini; confinante nell'insieme per un lato con cortile scoperto di Via Santa Maria a Lanzati n. 24, per un lato con giardino e per i restanti due lati ad angolo retto tra loro con beni di proprietà delle Suore Confessioniste; tale bene è identificato catastalmente come sez. SCA, foglio 23, p.lla 1160, piano T, cat. C/2, mq 385, r.c. € 687,92
- ✓ Vano al Piano terra con gabinetto ed accessori, sito nell'interno del cortile di detto fabbricato e più esattamente il secondo locale che si trova sulla strada entrando,

con annesso giardino pertinenziale di circa mq 200,00, avente accesso dalla terza porta a dx entrando nel cortile e confinante con il cortile, retrostante proprietà dei sig.ri ----- e Condominio di Vico Sacramento a Foria. Esso è identificato come Sez. SCA, foglio 23, p.lla 445, cat. C/3, sup. cat. Mq 62, r.c. € 281,57

- ✓ Il giardino pertinenziale è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli come foglio 78, p.lla 850, qualità area, superficie 200mq

Il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in epoca remota, con una struttura portante in muratura di tufo e solai realizzati con putrelle e tavelloni.

Nelle planimetrie allegate alla presente perizia si evidenzia come tutti e cinque i beni abbiano subito, nel corso del tempo molte modifiche rilevando uno stato dei luoghi completamente stravolto rispetto alle consistenze originarie.

Nel corso del tempo, infatti, sono stati realizzati numerosi abusi consistenti in demolizione di muratura portante, realizzazione di aperture per finestre e porte sempre nella muratura portante, realizzazione di solaio di copertura annettendo parte del cortile interno (area terreno) delle parti murarie per circa 25mq, realizzando delle chiusure in muratura di parti scoperte con relative chiusure, spostando porte di accesso, chiudendone altre e realizzandone di nuove; tutti gli abusi sono stati realizzati per realizzare un unico bene contenente tutte e quattro le particelle catastali.

L'attività della società consisteva sia nella realizzazione di protesi ortopediche su misura e pertanto necessitava di aree adibite alla lavorazione delle materie prime oltre che alla vendita al dettaglio di materiale ortopedico vario.

Il sub 1 e 2 della particella 508 e la particella 445 erano i laboratori di trasformazione delle materie prime, la particella 1160 in parte era adibita ad area spogliatoio, uffici, area spogliatoio per i clienti, e, il primo piano, ad area deposito delle materie prime e delle attrezzature varie.

A seguito di tutte queste lavorazioni eseguite al momento dei sopralluoghi tutti i beni risultavano uniti in un unico bene, con triplo accesso di cui:

- Accesso carrabile attraverso il bene sub 445
- Accesso pedonale in area adibita a segreteria e ricevimento clienti (area abusiva)
- Accesso di servizio dalla p.lla 508 sub 1

Vi era un ulteriore accesso dalla p.lla 508 sub 2 che è stato trasformato in finestra

L'accesso al giardino, pavimentato su tre lati, avviene attraverso un ulteriore accesso realizzato nell'area abusiva adibita a ricevimento clienti e segreteria.

Il giardino è adibito a coltivazione di arance e limoni.

E' opportuno precisare che vi è un'altra area, attigua alla p.lla 508 sub 2, e inglobata in essa, non riportata nella planimetria catastale, non indicata nella relazione notarile, di ignota provenienza ma che è inglobata con essa.

La parte abusiva è stata realizzata, come si vede dalle planimetrie allegate, e concepita come area di collegamento tra tutti i sub ottenendo così un'unica area

Tutti i sub sono stati collegati tra di loro, e più precisamente:

- ✚ Demolizione di tramezzi perimetrali (non portanti), diversa distribuzione degli spazi interni per collegare il sub 1 e il sub 2 della p.lla 508
- ✚ Taglio in muratura portante per consentire il collegamento del sub 2 con l'area abusiva
- ✚ Realizzazione di area abusiva centrale di circa 25mq, attraverso la realizzazione di un solaio di copertura con lucernari e chiusure perimetrali; in tale area poi sono stati realizzati i collegamenti con la p.lla 445 e la p.lla 1160
- ✚ Realizzazione di taglio in muratura portante per consentire il collegamento tra la parte abusiva e la p.lla 445
- ✚ Apertura di finestre nella muratura perimetrale della p.lla 445
- ✚ Realizzazione di diverse tramezzature interne nella particella 1160
- ✚ Realizzazione di un nuovo accesso all'area giardino con finestra adiacente dall'area abusiva
- ✚ Incremento della superficie della particella 1160 attraverso la chiusura di un'area retrostante

Per il calcolo della superficie dell'appartamento si considera la normativa UNI10750:2005 che di seguito si riporta:

*“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

*-)la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*-)le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

*-)le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

*100% delle superfici calpestabili;*

*100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

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

*25% dei balconi e terrazze scoperti;*

*35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*

*35% dei patii e porticati;*

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Poiché nel caso in oggetto abbiamo 4 beni individuati e un terreno, si procederà sia alla valutazione dei singoli cespiti che dell'unico bene rinvenuto, salvo poi verificare sulla sanabilità degli abusi riscontrati di cui si parlerà dopo:

Particella	Sup. Catastale (mq)	Sup. Misurata (mq)
508 sub 1	46	52
508 sub 2	16	16
445	62	58
1160	370	365
850 (terreno)	200	180
Aree abusive		49+35+41

L'area abusiva di 49mq è quella centrale, l'area di 35mq è quella posta alla fine della p.lla 508 sub 2 e quella di 41 è quella realizzata alla fine della particella 1160 per complessivi mq 120,00.

L'intero complesso rilevato quindi misura mq 616,00 oltre 180mq di giardino per una superficie commerciale complessiva pari a 634mq.

Poiché il giardino è pertinenziale della p.lla 445, nel caso di suddivisione in più lotti la superficie commerciale della particella sarà pari a 76,00mq

Dagli atti mancano gli attestati di prestazione energetica ma i beni sono tutti in classe G (l'ultima).

## ***2. L'esperto dovrà procedere all'identificazione catastale degli immobili. Al riguardo:***

***- dovrà acquisire estratto catastale anche storico aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).***

***In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;***

***- dovrà ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso degli immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.***

Come già detto, il fabbricato su cui insistono i beni oggetto della presente perizia ha origine preottocentesca e pertanto non è possibile risalire alla particella di terreno su cui è sorto.

Allegati alla presente vi sono le visure storiche nonché le planimetrie catastali di tutti i beni interessati.

Modifiche nel tempo delle particelle:

- ❖ P.lla 445 nel 1997 (21/03/1997) è stata trasformata da c/6 (garage) in C/3 (laboratorio)
- ❖ P.lla 1160 nel 1986 (antecedente all'impianto meccanografico) è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni
- ❖ Il sub 2 della p.lla 508 è stato trasformato il 22/03/1997 da abitazione Ultrapopolare (A/5) in ufficio (A/10)
- ❖ Il sub 1 della p.lla 508 è stato trasformato il 22/03/1997 da magazzino (C/2) a laboratorio (C/3)

Per tutte queste trasformazioni non è stata fornita allo scrivente alcuna documentazione attestante le richieste urbanistiche effettuate.

**3. *L'esperto stimatore dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione.***

Il sub 1 e sub 2 del foglio 23, p.lla 508 sono stati acquistati congiuntamente tramite atto del notaio Maria Guida di Napoli in data 23/07/1987, repertorio 17034/702, e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 01/08/1987 ai nn. 16852/11700 con la quale i sig.ri ----- e -----, celibi, acquistano in comune e pro indiviso tra loro e per quote uguali dalla sig.ra ----- nata a ----- la piena proprietà dei suddetti cespiti

Atto di compravendita del notaio Maria Guida di Napoli in data 14/04/1992, repertorio 26369/1464, e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 14/04/1992 ai nn. 9488/6988 con la quale i sig.ri ----- e -----, coniugati in regime di separazione di beni, acquistano in comune e pro indiviso tra loro e per quote uguali dai sig.ri -----, ----- e -----, -----, la particella 1160 del foglio 23.

Atto di compravendita del notaio Maria Guida di Napoli in data 20/03/1996, repertorio 30614/2299, e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 02/04/1996 ai nn. 6289/4375 con la quale i sig.ri ----- e -----, coniugati in regime di separazione di beni, acquistano in comune e pro indiviso tra loro e per quote uguali dai sig.ri -----, ----- e -----, -----, la particella 445 del foglio 23.

4. *L'esperto dovrà procedere alla verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) disp. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."*

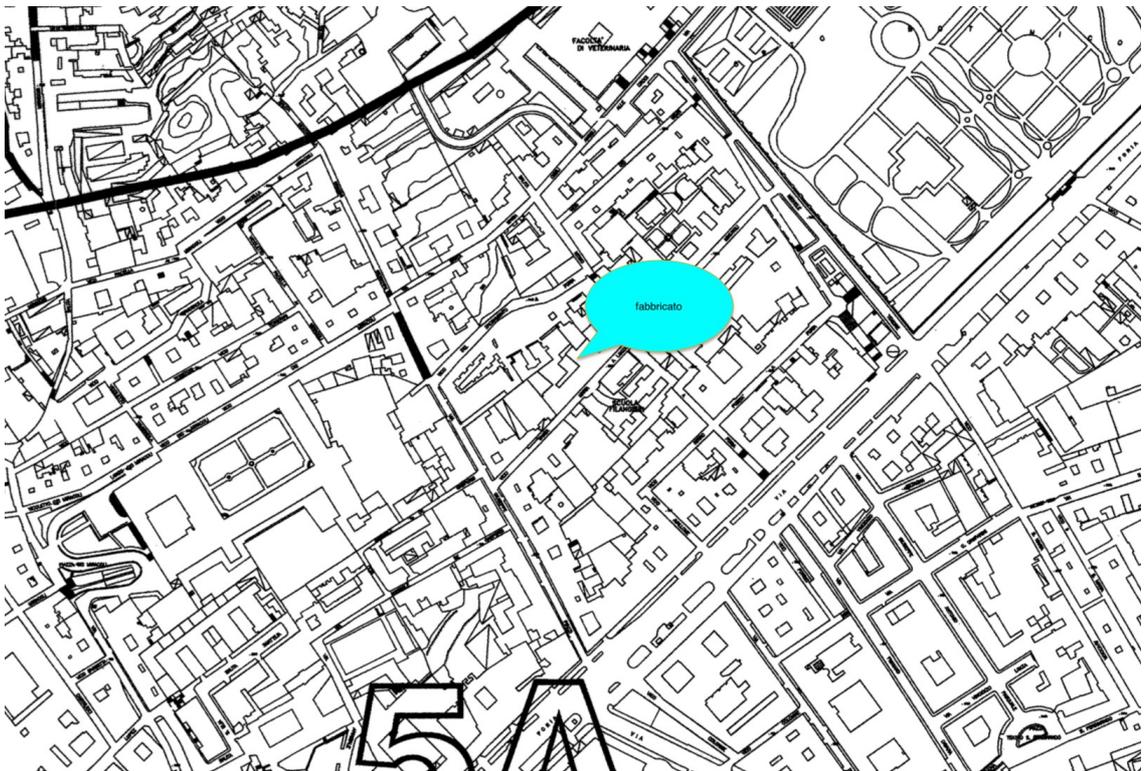
I beni oggetto di stima sono ubicati in Napoli, quartiere San Carlo all'Arena, in vico Santa Maria a Lanzati n°2 piano Terra e, nel caso della particella 1160, anche al piano I°.

Come già detto precedentemente, i beni oggetto di perizia hanno subito notevoli mutamenti derivanti da ampliamenti di superficie e di volume, dalla realizzazione di aperture di porte e finestre, dal taglio di murature portanti, dalla realizzazione di diverse distribuzioni di spazi interni.

Da indagini eseguite sia presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Napoli che presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli è risultato che gli abusi, ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985, , sono condonabili e pertanto l'aggiudicatario ha 120gg di tempo per presentare la domanda di condono a far data dalla data di aggiudicazione dei beni.

Resta tuttavia la necessità di determinare l'epoca di realizzazione delle opere abusive per determinare a quale condono fare riferimento per la determinazione degli oneri concessori e degli oneri di urbanizzazione

Nella fotografia che segue, tratta dall'STR del Comune di Napoli, servizio unità abitativa, si evince che la sagoma del fabbricato su cui insistono sia gli immobili che gli abusi edilizie realizzati coincidono con le cartografie attualmente presenti del Comune di Napoli (seconda fotografia tavola 11 foglio 14), per cui gli abusi sono stati realizzati in epoca antecedente al 1987.



Pertanto si può escludere l'ultimo condono (L. 326/03)

Applicando i parametri della L. 47/85, così come indicati sul sito del Comune di Napoli, si ha:

Oneri	IMPORTI
Concessori	€ 6.219,60
Urbanistici	€ 11.353,97
Diritti segreteria e istruttoria	€ 1.376,80
<b>TOTALE ONERI</b>	<b>€ 18.950,37</b>

L'importo degli oneri sopra descritti può essere, secondo le indicazioni del Comune di Napoli, rateizzato fino a n°24 rate (essendo l'importo superiore a € 15.000,00) in quanto per la rateizzazione si tiene conto solamente degli oneri di concessione e dei diritti di segreteria e istruttoria (ma non sommati).

Applicando i parametri indicati nella L. 724/94 così come indicati sul sito del Comune di Napoli, si ha:

Oneri	IMPORTI
Concessori	€ 5.561,37
Urbanistici	€ 17.171,62
Diritti segreteria e istruttoria	€ 1.376,80
<b>TOTALE ONERI</b>	<b>€ 24.109,79</b>

### **Vincoli Urbanistici**

Nella Tavola 5 della Cartografia del Comune di Napoli, i beni ricadono in zona A, cioè insediamenti di interesse storico.

Nella tavola 7 (foglio 14/I) si evince come il fabbricato su cui insistono gli immobili è un'unità edilizia preottocentesca a struttura modulare.

Nella tavola 8 si evince che il fabbricato non rientra in quelli della variante al PRG.

Nella tavola 12 (foglio III) il fabbricato si trova in zona a instabilità con grado medio alto

Nella tavola 13 (foglio III), vincoli paesaggistici, il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della Legge 1497 del 29/06/1939 e dalla L. 431 del 08/08/1985.

Nella Tavola 14 (foglio III) il fabbricato rientra in area di interesse archeologico.

Nella zonizzazione acustica il fabbricato rientra nella zona IV; Aree di intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie; aree in prossimità della viabilità primaria per una fascia di 30 m per lato misurata a partire dal ciglio stradale; aree in prossimità di linee ferroviarie, per una fascia di 60 m per lato a partire dalla mezzeria del binario più esterno. Nel caso di strade e/o ferrovie su viadotto queste fasce non sono applicabili se i due bordi dell'estradosso del viadotto si trovano ad una quota maggiore di 30 m rispetto al suolo.

Aree portuali. Aree con limitata presenza di piccole industrie. Aree con presenza quasi esclusiva di attività terziarie e direzionali.

Quest'ultima determinazione è importante perché specifica i limiti di tollerabilità di emissioni sonore riportate nella tabella B allegata al DPCM del 14/11/97 secondo la classificazione imposta dal Comune di Napoli misurati in prossimità delle sorgenti di emissione o nell'ambiente abitativo ai sensi della Tabella C del DPCM del 14/11/1997.

5. ***L'esperto stimatore dovrà precisare lo stato di occupazione degli immobili. Nel caso di immobili occupati da soggetti terzi, l'esperto dovrà precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.), acquisendone copia ed allegandolo alla relazione, oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.***

I beni al momento del sopralluogo risultavano essere liberi da persone con all'interno ancora tutti i macchinari che venivano utilizzati per le lavorazioni.

6. ***L'esperto dovrà procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile***

Dalla mail trasmessami dalla dott.sa Verde, come indicato dall'Amministratrice del Condominio, avv. Alessandra Riccardi è emerso che:

- Al 31/12/2017 c'è un conguaglio da versare al Condominio pari ad € 248,21
- Vi sono arretrati per 30 mesi
- Il canone mensile da versare al condominio è pari ad € 194,69 per una quota condominiale annuale di € 2.336,28
- La società in fallimento complessivamente ha quindi un debito nei confronti del Condominio di € 6.088,21.

7. *L'esperto dovrà determinare il valore di mercato degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

Il primo criterio di stima adottato è il metodo comparativo, che si è sintetizzato in due fasi:

la prima di accertamento dei prezzi di mercato per immobili simili a quelli in esame in modo da avere tante serie omogenee di prezzi unitari con esclusione da esse di tutti i valori eccezionali;

la seconda di ottenimento per i beni immobiliari in esame di una serie di valori specifici quanto più possibile espressione del mercato ordinario.

Non si prende in considerazione, quale criterio di stima, il metodo analitico in quanto esso, essendo metodo rigoroso per la sua attendibilità nel dare risultati, può avere rispondenza solo in un regime economico normale in cui vi sia una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Infatti attualmente i fattori economici, causati da fenomeni di ristagno dell'economia con la conseguente riduzione d'interesse sugli investimenti finanziari nonché dalle turbative di mercato generate dal cambio della valuta nazionale con quella europea con effetti sulla riduzione del potere d'acquisto della moneta, hanno prodotto il fenomeno della trasformazione degli immobili in "beni rifugio", cioè in beni visti soltanto come impiego della moneta per sottrarla alla svalutazione. Tutti questi fattori, pur in presenza delle imperanti leggi di blocco degli affitti, hanno determinato un regime economico non ordinario nel quale invano si cercherebbero una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali.

Come detto precedentemente, per procedere alla stima dell'unità immobiliare è necessario preventivamente procedere alla determinazione della superficie commerciale del bene.

Per la determinazione del prezzo unitario di vendita si farà riferimento a quanto riportato sul Giornale "QUOTAZIONI IMMOBILIARI" edito dalla BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI e dalla Camera di Commercio (pubblicazione del secondo semestre dell'anno 2017, ultimo dato disponibile e pubblicato) che indica un prezzo unitario di un immobile nella stessa zona dell'immobile in esame pari ad €/mq 2.300,00.

Si procederà adesso ad esaminare le offerte di mercato rivenute nelle più importanti Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Privato	€ 500.000,00	mq 370,00	€/mq 1.351,35 (comparativo1)
STEM	€ 600.000,00	mq 225,00	€/mq 2.666,66 (comparativo2)
De Falco Imm.	€ 220.000,00	mq200,00	€/mq 1.100,00 (comparativo3)
MdR. Faber	€199.000,00	mq 224	€/mq 888,39 (comparativo4)

Ag. del Territorio €/mq<sub>min</sub> 1.450,00 €/mq<sub>max</sub> 2.900,00 €/mq<sub>med</sub> 2.175,00  
E' opportuno precisare che i valori presi dall'Agenzia del Territorio fanno riferimento alla zona semicentrale C25 (San Giovannello - Orto botanico a destinazione commerciale).

La media dei 6 valori sopra riportata è di €/mq 1.746,90.

Pichè si tratta di valori di offerta, è ragionevole applicare una riduzione del 10% di detto valore, per cui si ha un valore medio di €/mq 1.572,21

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale precedentemente calcolata, pari a mq 634, si ha che il valore di mercato dell'immobile è di € 996.781,14 che arrotondato è di € 1.000.000,00.

**Il valore di mercato è quindi di € 996.781,14 (arrotondato € 1.000.000,00)**

Si procederà adesso ad effettuare la determinazione del valore dell'immobile con il metodo analitico.

#### **Metodo Analitico:**

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato (Vm) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (Rn) ed il tasso di capitalizzazione ® in base alla seguente formula:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

### Determinazione del reddito annuo lordo

Avendo analizzato le caratteristiche intrinseche (ubicazione, tipologia, livello di piano, stato di manutenzione e conservazione, superficie) dell'unità immobiliare oggetto di stima, si può pervenire alla determinazione del canone di fitto mensile.

Il fitto mensile nella zona, riportato sul Listino Ufficiale del Mercato Immobiliare di Napoli è provincia è di €/mq+ mese 15.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ha un canone locativo di €/mese 9.510,00.

Utilizzando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio si ha un canone unitario medio di €/mq 8,5 al mese. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ha un canone locativo mensile di €/mese 5.389,00.

Mediando tra i due valori il canone locativo medio mensile è di €/mese 7.450,00

Utilizzando tale valore medio si può calcolare la sua rendita lorda mensile, per cui si avrà:

$$R_l^{annuo} = 12 \bullet R_l^{mese} = 12 \bullet 7.450,00 = \text{€ } 89.400,00$$

### Determinazione del reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spesa e passività gravanti sul proprietario.

Le detrazioni vengono così quantificate:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	4.0%
Spese per servizi ed amministrazione	2.0%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0.0%
Spese per assicurazioni	1.5%
Aliquote di ammortamento	0.5%
Aliquote per imposte e tasse	15.0%
<hr/>	
Totale	23%

Il reddito netto annuo è pertanto pari ad € 68.838,00

### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio per centri di grande dimensione, pari al 6% (fabbricati adibiti ad elementi produttivi), incrementato o decrementato in base a coefficienti correttivi relativi all'immobile (tabella fornita dal prof. Orefice di Estimo)

Localizzazione dell'edificio -0.10%

La posizione del fabbricato è semicentrale e sono presenti attrezzature collettive (scuole, ospedali, mezzi di trasporto)

Posizione dell'unità immobiliare -0.10%

Presenza di verde -0,8%

Disponibilità di spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio -0,6%

Panoramicità +0,36%

Caratteristiche tecnologiche +0.10%

La struttura portante è in muratura di tufo e le condizioni generali dell'immobile sono buone

Caratteristiche produttive +0.20%

Essendo la struttura in muratura non è possibile realizzare trasformazioni distributive anche se previo abbattimento e ricostruzione delle tramezzature

I sopraindicati coefficienti correttivi ci determinano pertanto il nostro saggio di capitalizzazione:

$$r = 6.0 - 0.10 - 0.10 - 0.08 - 0.06 + 0.36 + 0.20 = 6,22\%$$

$$V_m = \frac{R}{r} = \frac{\text{€ } 677,3}{0,0622} = \text{€ } 1.106.720,26 \text{ che arrotondato è € } 1.100.000,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato applicando i parametri della capitalizzazione dei redditi risulta quindi essere pari a € 1.100.000,00

### **STIMA CON IL METODO MCA**

Il metodo mca, di natura anglosassone lavora eseguendo le lavorazioni:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison)
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid)
- analisi dei prezzi marginali (adjustment)
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid)
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati

Il “market comparison approach” può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica come sopra specificata, che nella versione denominata "sistema di stima" che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato. Permette, perciò, di ovviare alle difficoltà che possono sorgere nel trattare il punto 5 (analisi dei prezzi marginali) dello schema operativo sopra delineato. Queste modalità operative sono state entrambe recepite sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (ed. Tecnoborsa) sia dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie curate dall'ABI.

			comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame	
RILEVAZIONE	data rilevazione		04/04/18	07/03/18		09/07/18	
	mesi di differenza		3	4			
	distanza (metri in linea d'aria)		700	200			
	descrizione		laboratorio	laboratorio		laboratorio	
	prezzo rilevato		500.000	220.000			
	tipologia rilevazione		annuncio immobiliare	annuncio immobiliare			
	sconto		5%	5%			
	prezzo applicato		475.000	209.000	-		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)		0	0		0	
	numero servizi (1, 2...)		3	2		0	
	ascensore (si 1; no 0)		0	0		0	
	manutenzione immobile		4	3		5	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>						
	manutenzione fabbricato		4	3		4	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>						
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali		1	1		2	
	<i>4 - signorili; 3 - superiori; 2 - medie; 1 - economiche</i>						
	classe energetica						
<i>10=A+; 9=A; 8=B+; 7=B; 6=C+; 5=C; 4=D; 3=E; 2=F; 1=G; 0=N.A.</i>							
CALCOLO SUPERFICI		coefficiente ragguaglio					
	superficie commerciale	-	370	200			
	superficie principale	1				634	
		0					
		0					
		0					
		0					
		0					
		0					
	terreno (estensione in mq)						
<b>totale (al netto del terreno)</b>			<b>370</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>634</b>	
<b>prezzi marginali</b>	⊕	<b>8%</b>	<b>1.283,78</b>	<b>1.045,00</b>	<b>-</b>	<b>1.164,39</b>	

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di mercato	-2	%		
	valore unitario terreno	0	euro/mq		
	incremento valore per piano di altezza	0	%		
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000	euro		
	vetustà dei servizi immobile periziato	0	anni		
	vita utile di un servizio igienico	20	anni		
	incidenza costo realizzazione ascensore	12000	euro		
	vita utile ascensore	40	anni		
	vetustà ascensore	0	anni		
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	50000	euro		
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	50000	euro		
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (costo realizzazione)	50000	euro		
	NOTE:				
	classe energetica (costo incremento di classe)		euro		
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	data		-2375,00	-1393,33	0,00
	superficie		1164,39	1164,39	0,00
	servizi igienici		8000,00	8000,00	8000,00
	livello di piano		0,00	0,00	0,00
	terreno		0,00	0,00	0,00
	ascensore		0,00	0,00	0,00
	manutenzione immobile		50000,00	50000,00	0,00
	manutenzione fabbricato		50000,00	50000,00	0,00
	finiture		50000,00	50000,00	0,00
	classe energetica		0,00	0,00	0,00
TABELLA VALUTAZIONI			comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	prezzo		475.000,00	209.000,00	-
	data		- 2.375,00	- 1.393,33	-
	superficie		307.399,46	505.346,08	-
	servizi igienici		- 24.000,00	- 16.000,00	-
	livello di piano		-	-	-
	terreno		-	-	-
	ascensore		-	-	-
	manutenzione immobile		50.000,00	100.000,00	-
	manutenzione fabbricato		-	50.000,00	-
	finiture		50.000,00	50.000,00	-
classe energetica		-	-	-	
		<b>856.024</b>	<b>896.953</b>	-	
<b>VALORE MEDIO DEI COMPARABILI</b>			euro	<b>876.489</b>	
<b>SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE</b>			<b>3%</b>	<b>OK</b>	

Il valore ottenuto con il metodo MCA è di € 876.489,00 arrotondato ad € 880.000,00

Mediando i valori ottenuti con l'analisi di mercato con la stima indiretta e con la determinazione ottenuta con il metodo MCA, si ha il valore medio ricercato:

$$V_m = \frac{€ 1.000.000 + € 1.100.000 + € 880.000}{3} = € 993.333,33$$

Tale valore va arrotondato ed è pari a € 1.000.000,00

A tale valore vanno poi aggiunti i costi per sanare tutti gli abusi rilevati, come indicati precedentemente applicando i parametri della L. 47/85 pari a € 18.950,37 ed inoltre andranno poi aggiunti i costi per il nuovo accatastamento stimabili in € 500,00

#### 4. Conclusioni

Il fabbricato su cui insistono i beni oggetto di perizia sono ubicati tutti in Napoli alla via Santa Maria a Lanzati 24 e di realizzazione preottocentesca con struttura portante in muratura di tufo e solai in tavelloni e putrelle; il fabbricato ricade in zona A (interesse storico), non rientra nelle aree interessate dalla variante al PRG, non risulta vincolato ai sensi della L. 1497 del 29/06/39 e dalla L. 431 del 08/08/1985, rientra nelle aree di interesse archeologico.

I beni indicati nella perizia sono così identificati presso l'Agenzia delle Entrate:

- 🚧 Sez. SCA, foglio 23, p.lla 445, cat C/3, 62mq, r.c. € 281,57, piano Terra
- 🚧 Sez SCA, foglio 23, p.lla 1160, cat C/2 385mq, r.c. € 687,92, Piani T-I°
- 🚧 Sez. SCA, foglio 23, p.lla 508, sub 1 cat C/3, 76mq, r.c. € 223,32 piano T
- 🚧 Sez. SCA, foglio 23, p.lla 508, sub 2, cat A10, 16mq, r.c. 7127,71 piano T
- 🚧 Sez. SCA, foglio 78, p.lla 850 (catasto terreni)

Durante i sopralluoghi sono emersi, come si evince nelle planimetrie allegate alla presente perizia, numerosi abusi edilizi, realizzati presumibilmente negli anni 80 che hanno riguardato l'accorpamento delle particelle in un'unica unità, realizzazione di tagli in muratura portante, realizzazione di nuove aperture (porte e finestre), cambi di destinazione d'uso, aumento di superficie e di volume realizzando nuove aree-

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Condono di Napoli è emerso come detti abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, il costo della pratica di condono per la concessione edilizia in sanatoria è di € 18.950,37 (oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria) e riguardano cambi di destinazione, aumento superficie e volumetria, modifica delle facciate per apertura di finestre e di porte, fusione dei vari sub in un'unica particella).

Al momento dei sopralluoghi il bene risultava essere libero da persone ma erano ancora presenti i macchinari utilizzati per le lavorazioni e parte del materiale invenduto.

I beni presentavano tre accessi tutti dal cortile interno del fabbricato di via Santa Maria in Lanzati 24, di cui due pedonali e uno carrabile; l'accesso al cortile esterno avviene solo dall'interno del bene.

La superficie commerciale netta dell'immobile oggetto di perizia è di mq 364.

Il valore del bene, considerando anche le parti abusive (in quanto sanabili) è, con i vari metodi utilizzati per il calcolo (metodo comparativo, metodo di capitalizzazione dei saggi, metodo MCA, quest'ultimo ormai riconosciuto dall'ABI quale principale metodo di valutazione immobiliare), pari a € 1.000.000,00; allegati alla presente perizia vi sono tutti i comparabili utilizzati per il calcolo; in tutti i casi si è cercato di considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare i più probabili valori.

Per prudenza si è applicato nei metodi MCA e in quello comparativo in coefficiente riduttivo prudenziale del 10% considerando che si tratta di offerte e non di atti di acquisto.

Sarà necessario, infine, procedere all'aggiornamento catastale della fusione dei singoli beni.

Non conviene ripristinare lo stato dei luoghi (ripristinare cioè i frazionamenti originari delle varie particelle) perché il costo sarebbe elevato e inoltre una particella (la sub 2) non avrebbe accesso libero in quanto l'accesso al sub è stato murato per realizzare una finestra.

Gli oneri condominiali ammontano ad € 194,69 mensili e il credito che il Condominio di via Santa Maria a Lanzati 24 vanta nei confronti della società in fallimento è di € 6.088,21 come da certificazione trasmessami dal Condominio per tramite del Curatore, avv. Rita Verde.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 10/07/2018

## Indice

- 1 Premessa
- 2 Sopralluoghi eseguiti
- 3 Quesiti posti dal Giudice Istruttore
- 4 Conclusioni
- 5 Allegati:
  - 5.1 Allegato A Fotografie
  - 5.2 Allegato B Mappa catastale
  - 5.3 Allegato C Dati agenzia delle Entrate
  - 5.4 Allegato D Visure catastali
  - 5.5 Allegato E Planimetrie catastali
  - 5.6 Allegato F Planimetria con indicazione degli abusi e loro tipologia
  - 5.7 Allegato G Planimetria immobile rilevata
  - 5.8 Allegato H Planimetria immobile con indicazione delle particelle catastali
  - 5.9 Allegato I Planimetria quotata
  - 5.10 All. L Comparabili utilizzati