

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^ Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliare

PERIZIA ESTIMATIVA

UBICAZIONE IMMOBILE
Pozzuoli (Na), Traversa Strigari n°18 – Parco Averno,
già Via Domitiana km 55

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 1222/2002

G.E. Dott.ssa PAPA

Depositato in Cancelleria
oggi 26 FEB. 2007



ARCH. FABRIZIO LIOTTA
Via A. Omodeo n° 95 - 80128 - Napoli
tel. e fax 081/680679
e-mail faliotta@libero.it

RELAZIONE

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Liotta, iscritto all'ordine degli Architetti di Napoli al n° 7931 regolarmente abilitato all'esercizio della professione, con studio in Napoli alla via A. Omodeo, 95 - 80128, in data 14.06.2005 ha ricevuto l'incarico di C.T.U., nell'ambito della procedura di Espropriazione Immobiliare n. 1222/2002 R.G.E. promossa dal sig. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] dal G.E. dott. sa Papa della V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Al fine di dare risposta ai quesiti aggiuntivi formulati con il verbale del 13.06.2006, il C.T.U. rielabora, in forma schematica, la relazione peritale già depositata precedentemente, integrandola ed aggiornandola ove necessario.

QUESITO n. 1

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. risulta completa.

QUESITO n. 2

In sede di sopralluogo ho constatato che a causa di una variazione nella toponomastica della zona, quella che prima era denominata via Domitiana km 55 si chiama ora Traversa Strigari. Pertanto, gli immobili espropriati si trovano al civico 18 di detta traversa. Inoltre, a rettifica di quanto esposto nella relazione già depositata, c'è da precisare che, come può evincersi dall'esame dell'estratto di mappa catastale (Allegato a), una porzione del giardino dell'immobile espropriato sembra ricadere in parte nella particella 274 del F. 40 del

comune di Pozzuoli. Tale area è attualmente collegata al restante giardino di pertinenza dell'immobile espropriato (p.lla 132) mediante una piccola rampa. Da una verifica effettuata, il giardino privo dell'area suddetta misura 385 mq ovvero quanto riportato dalla visura catastale della particella 132 ed in linea con quanto si evince dal pignoramento che riporta una zona di giardino di circa 400 mq. Pertanto, considerato che tale la particella 274 non risulta espropriata il sottoscritto provvederà alla rettifica dei valori stimati.

Gli immobili pignorati

Gli immobili pignorati, di proprietà del sig. [REDACTED] sono:

1. Villa unifamiliare su tre livelli con giardino circostante, sita in Pozzuoli (Na), alla Via Domitiana km 55, oggi Traversa Strigari n.18, identificata dai seguenti dati catastali F. 40, p.lla 132, sub. 1
2. Garage al piano seminterrato sito in Pozzuoli (Na) alla Via Domitiana km 55, oggi Traversa Strigari n.18, identificato dai seguenti dati catastali F. 40, p.lla 132, sub. 2.

Confini

La villa ed il garage suddetti sono compresi in un unico corpo di fabbrica. Il lotto, su cui insiste tale edificio, confina a Nord con Traversa Strigari, e, da informazioni prese sul posto, confina a Ovest con proprietà [REDACTED] e ad Est con proprietà [REDACTED], e a Sud con la p.lla 274.

QUESITO n. 3

Premessa

Gli immobili espropriati, pur essendo due unità immobiliari distinte, ciascuna dotata di un proprio numero di subalterno, sono, per ubicazione e distribuzione planimetrica, strettamente dipendenti e non avrebbe senso trattarli separatamente. Il garage (immobile con sub. 2), infatti, è di diretta pertinenza della villa (immobile con sub. 1). Pertanto, nella descrizione che segue quando si parlerà della “villa” vorrà intendersi l’edificio nella sua interezza, incluso il garage di pertinenza dell’abitazione stessa.

La zona

Gli immobili interessati dalla procedura di esproprio sono una villa con giardino ed il garage di pertinenza siti in una zona residenziale periferica del comune di Pozzuoli (Na), in località Arcofelice ed ubicati in una sorta di parco denominato Averno. In realtà il parco Averno non è ufficialmente costituito in quanto, a dire della

occupante degli immobili, non vi è alcun amministratore di condominio e la strada (Traversa Strigari), essendo di proprietà comunale, presenta il cancello posto all’ingresso sempre aperto. Ciò nonostante comunque, di fatto l’area si presenta come se fosse un parco con ville private. Il “parco”, sito nelle immediate vicinanze delle uscite Cuma e Pozzuoli-Arcofelice della Tangenziale di Napoli, è in posizione tranquilla, ricco di verde ed al riparo dal traffico, dall’inquinamento acustico e dalla confusione del centro cittadino. Gli edifici circostanti, in discrete condizioni di manutenzione, sono tutti costituiti da ville unifamiliari di uno o due piani fuori terra e realizzati, per la maggior parte, con struttura portante in cemento

armato. Tutti i principali servizi collettivi (scuole, negozi, chiese, ospedali, uffici, ecc..) pur non essendo eccessivamente distanti non sono però raggiungibili pedonalmente. I collegamenti con i paesi limitrofi e con la città di Napoli sono assicurati dalla Tangenziale che permette un rapido collegamento con le autostrade e con la viabilità regionale.

La villa - esterni

La villa è articolata su tre livelli: piano seminterrato, piano rialzato e piano primo. La struttura portante è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e, allo stato attuale, ricoperte quasi interamente da piante rampicanti. L'edificio non occupa interamente il lotto su cui è stato costruito e presenta in pertinenza un ampio giardino, che sulla parte prospiciente Traversa Strigari si presenta pavimentato ed adibito a parcheggio scoperto per le auto. La villa ha subito rilevanti trasformazioni sia interne che esterne: da residenza unifamiliare è stata trasformata in un piccolo condominio ricavando tre appartamenti, uno per piano. Per rendere abitabile il piano seminterrato è stato realizzato uno sbancamento sul lato sud-ovest dell'edificio in modo da assicurare un adeguato affaccio all'appartamento ubicato a questo piano. Tale sbancamento ha creato su quel lato del fabbricato una sorta di "fossato", pavimentato e sottoposto di circa 2 m rispetto al piano di calpestio del giardino circostante. Quest'ultimo è raggiungibile dal "fossato" mediante due ripide scale all'aperto. Il giardino della villa, articolato su quote differenti, risulta suddiviso in varie zone. A sud vi è l'area, posta ad

una quota superiore di circa 1,30 m rispetto al restante giardino e ad esso collegata mediante una rampa sul lato Est, che ricade nella particella 274 e non risulta quindi espropriata. La zona di giardino successiva, posta quasi a ridosso dell'edificio, sempre sul lato Sud, è separata dalla parte restante mediante un muro e, per distribuzione planimetrica, sembra di esclusiva pertinenza dell'appartamento ubicato al piano seminterrato.

La villa - interni

Come detto, in seguito alla suddivisione della villa in tre abitazioni il garage è stato accorpato e fuso all'appartamento realizzato al piano seminterrato e, quindi, ha perso le sue dimensioni originarie. La scala interna della villa, che prima ne serviva i diversi livelli ed era inglobata negli ambienti abitativi, è diventata ora una scala condominiale che serve i tre appartamenti ai tre diversi piani. L'appartamento situato al piano seminterrato, scarsamente illuminato anche nelle ore diurne, è composto da soggiorno-cucina, wc, e due camere, di cui una in precedenza costituiva il garage, ed affaccia a Sud sul "fossato" creato dallo sbancamento. Al piano seminterrato si trova anche un locale tecnico il cui accesso avviene dall'esterno mediante il "fossato". L'appartamento situato al piano rialzato è composto da salone con camino, cucina, wc, e due piccole camere da letto, di cui una ricavata occupando una zona che in precedenza era un terrazzino coperto, ed è dotato di un balcone di circa 5,5 mq che affaccia sul lato Sud. Il terzo appartamento situato al primo piano presenta corridoio, ripostiglio, salottino, cucina abitabile, wc e camera

da letto ed è dotato di un ampio terrazzo di circa 23 mq coperto con un pergolato in legno. Gli appartamenti siti ai piani seminterrato e primo sono ben rifiniti e presentano interni in condizioni discrete. Quello al piano rialzato necessita di alcuni modesti interventi di manutenzione ordinaria, quali, la tinteggiatura delle pareti, piccole riparazioni agli infissi interni e la revisione dell'impianto elettrico.

Finiture

Nel complesso, i pavimenti di tutti i vani interni dell'edificio sono in buone condizioni di manutenzione, come anche le pareti perimetrali e divisorie. Gli infissi esterni si presentano in buone condizioni e sono in alluminio anodizzato bianco con persiane. Gli impianti igienico - sanitari e gli impianti idraulici sono completi (compresi pezzi igienici e rubinetterie) ed in ottimo stato. L'impianto elettrico è funzionante così come quello citofonico. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato in grado di servire i tre appartamenti in cui è suddiviso.

Conclusioni

Gli immobili in questione hanno subito notevoli trasformazioni che ne hanno modificato ed alterato la consistenza. Essi, quindi, non appaiono più così come descritti dall'atto di pignoramento, pur risultando, nel complesso, in condizioni apprezzabili. Il loro stato conservativo e manutentivo per le finiture, gli interni e gli esterni è buono.

QUESITO n. 4

Provenienza

Come riportato dalla certificazione notarile a firma del Notaio Sergio Mililotti, gli immobili oggetto di esproprio siti in Pozzuoli, alla via Domitiana km 55, oggi Traversa Strigari n.18, riportati in catasto al F.40, p.lla 132, sub.1 e sub.2 risultano essere di piena ed esclusiva proprietà del [redacted] e gli sono pervenuti:

“in parte in morte della madre [redacted] deceduta in [redacted] [redacted] ed in parte in morte del padre [redacted] nato a [redacted] e deceduto in [redacted] [redacted] e successive rinunce dell’eredità materna da parte di [redacted] [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] con atto del notaio Francesco Dente di Castellammare di Stabia del 18 aprile 1985 rep. n. 23504/1447 registrato a Castellammare di Stabia il 3 maggio 1985 al n. 3337 e trascritto a Napoli 2 il 17 maggio 1985 ai nn. 13336/11095 e dell’eredità paterna con atto del notaio Francesco Dente del 18 marzo 1993 rep. n. 90648/8486 registrato a Napoli il 24 marzo 1993 al n. 7865/a. Il signor [redacted] ha accettato l’eredità materna e paterna con atto del notaio Dente del 9 dicembre 1993, trascritto solo a Napoli 1 il 29 dicembre 1993 ai nn. 17261/25159. Beni denunciati a Roma e a Napoli. Non risultano trascritte le denunce di successione. L’immobile era pervenuto alla sola [redacted] (in comunione di beni con il marito [redacted]) con atto del notaio Carlo Iaccarino di Napoli del 29 ottobre 1976 rep. n. 17537 trascritto il 6 novembre 1976 ai nn. 22447/19579 di acquisto da [redacted]

nato a [REDACTED]. Ad [REDACTED], quanto
oggetto di relazione, era pervenuto con atto del notaio Nicola Monda
del 27 febbraio 1973, trascritto a Napoli 2 il 21 marzo 1973 ai nn.
13720/12163 di acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] al quale era pervenuto con atto del notaio Francesco
Rossi di Napoli dell'8 novembre 1958 trascritto a Napoli 2 il 3
dicembre 1958 ai nn. 40151/29327 di acquisto da [REDACTED].

Stato di possesso

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'occupante degli immobili è
la sig.ra [REDACTED] ex moglie del debitore. La sig.ra [REDACTED] ha
dichiarato di abitare l'appartamento sito al piano rialzato della villa e
che gli appartamenti siti ai piani seminterrato e primo sono locati e di
percepire lei stessa i fitti di detti appartamenti. Da un'indagine svolta
presso l'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli risultano registrati n. 3
contratti di locazione (allegato b) stipulati dalla sig.ra [REDACTED]

- 1) Contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sito
al piano seminterrato (nel contratto è riportato come sito al
piano terra) stipulato il 28/04/2004 e registrato il 18/05/2004
n. 001995 con durata dal 30/04/2004 al 30/04/2008;
- 2) Contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sito
al piano primo (nel contratto è riportato come sito all'ultimo
piano) stipulato il 08/11/2003 e registrato il 03/12/2003 n.
009961 con durata dal 08/11/2003 al 07/11/2007;
- 3) Contratto di locazione ad uso studio dell'appartamento sito al
piano primo (nel contratto è riportato come sito all'ultimo

piano) stipulato il 04/12/2005 e registrato il 21/12/2005 n. 005048 con durata dal 04/12/2005 al 03/12/2011;

i contratti di cui ai punti 2 e 3 fanno riferimento al medesimo immobile pertanto è ipotizzabile che il contratto di cui al punto 2 non sia più in vigore.

QUESITI n. 5 e 6

Gli immobili espropriati non sono soggetti a vincoli né di natura condominiale in quanto non fanno parte di un condominio, né di natura storico artistica.

QUESITO n. 7

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Pozzuoli gli immobili oggetto di esproprio ricadono in "Zona B 4 – Residenziale satura recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi" del P.R.G. vigente ed in "Zona S.A. – Zone Sature Pubbliche" del Piano Paesistico Territoriale dei Campi Flegrei. Inoltre l'area su cui essi insistono risulta essere esterna alla Perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in questione, risale, presumibilmente, agli anni '50. Ciò è confermato dalla presenza di un atto di compravendita degli immobili risalente al 1958, così come riportato dalla relazione notarile a firma del Notaio Sergio Mililotti. Pertanto il fabbricato risulta essere antecedente al 01/09/1967, data dalla quale in poi, per effetto della "Legge Ponte", si rese necessario dotarsi di licenza edilizia anche all'esterno dei centri abitati. Vista l'ubicazione degli immobili, si può presumere che

all'epoca della loro costruzione essi si trovassero all'esterno della delimitazione del centro abitato del comune di Pozzuoli e che, quindi, per quanto su esposto, il fabbricato di cui fanno parte sia stato realizzato legittimamente. Gli immobili oggetto di esproprio hanno subito considerevoli variazioni e modifiche rispetto alle piante catastali datate 15/12/1966. La villa, infatti, originariamente un'abitazione monofamiliare articolata su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo), è stata suddivisa in 3 appartamenti, uno per piano. Inoltre, a seguito delle trasformazioni effettuate, il garage, unità immobiliare a sé stante con propri dati catastali, è stato accorpato all'appartamento realizzato al piano seminterrato. Rilevanti modifiche, rispetto alla situazione della pianta catastale, sono state apportate anche alle aperture ed agli esterni in generale. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Pozzuoli non è emersa la presenza di istanze di condono, né di pratiche D.I.A. o di altre autorizzazioni. Pertanto, le citate trasformazioni effettuate sugli immobili, se realizzate nel periodo fra la data di accatastamento, 15/12/1966, ed il 01/09/1967 sarebbero legittime, invece, se effettuate successivamente risulterebbero abusive, proprio perché, come già detto, in data anteriore il 01/09/1967 non era obbligatorio dotarsi di licenza edilizia. Dato che non è possibile risalire alla data di realizzazione di tali trasformazioni non si può stabilire se esse siano state realizzate legittimamente o meno. C'è da precisare inoltre, che il piano seminterrato non potrebbe essere destinato a civile abitazione poiché l'altezza interna utile è solo

di 2,45 m e non raggiunge, quindi, l'altezza minima indispensabile per ottenere l'abitabilità che è di 2,70 m. Qualora si trattasse di trasformazioni abusive si dovrebbe richiedere una concessione edilizia in sanatoria. In particolare tutto ciò che concerne le opere interne potrebbe essere sanato mentre presumibilmente andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi per la chiusura del terrazzino al piano rialzato effettuata per creare un volume da anettere all'appartamento. Le spese da affrontare per il ripristino dello stato dei luoghi, effettuando una stima forfetaria, potrebbero ammontare a circa 10.000,00 €. In ogni caso, comunque, è necessario rettificare la situazione catastale visto che le originarie unità immobiliari hanno subito variazioni della propria consistenza.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento della situazione catastale è consistita nella rettifica delle piante della villa e del garage suddetti aggiornandole allo stato attuale e, contestualmente, aggiornamento toponomastico (allegati e ed f) visto che la strada in cui si trovano i cespiti prima era denominata via Domitiana km 55 ed ora si chiama Traversa Strigari. Non è stato possibile invece, procedere alla voltura catastale delle unità immobiliari che risultano ancora intestate ad [REDACTED] a causa di inesattezze inerenti le denunce di successione dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente madre e padre del debitore.

VALUTAZIONE

Su richiesta del giudice dott. sa Papa lo scrivente ha effettuato la stima dei cespiti espropriati secondo le seguenti due ipotesi:

1. considerando che gli immobili vengano messi all'asta come lotto unico, non provvedendo, cioè, ad alcun frazionamento catastale. In tal caso la stima dei cespiti è data dalla somma del valore dei tre appartamenti;
2. considerando la suddivisione in lotti nell'ipotesi che si proceda ad effettuare il frazionamento degli immobili.

Ipotesi 1

Viste le trasformazioni apportate agli immobili espropriati non è più possibile stimare gli stessi considerandoli così come erano in origine, ovvero come villa unifamiliare con garage e giardino. Per ottenere una valutazione il più aderente possibile al mercato reale, la stima degli immobili espropriati dovrà ottenersi dalla somma delle stime di ciascun appartamento, ipotizzando di assegnare in pertinenza ad ognuno, in base alla situazione attuale dei luoghi, le aree di giardino e gli spazi circostanti l'edificio e considerando come pertinenze condominiali comuni l'area esterna pavimentata e riservata al parcheggio delle vetture, il locale tecnico al piano seminterrato e la cassa scale. I suddetti appartamenti, infatti, pur non avendo dati catastali propri, costituiscono ormai, di fatto, unità immobiliari distinte e, pertanto, vanno stimati come tali. Nella presente ipotesi si è considerata come praticabile la possibilità di istituire delle servitù di passaggio e non si è tenuto in conto, se non nella determinazione del prezzo unitario, il fatto che l'appartamento sito al piano seminterrato

ha un'altezza interna inferiore a quella minima prevista dalla normativa. Tale ipotesi parte dunque dall'assunto di stimare gli immobili nella condizione attuale in cui si trovano al di là della liceità delle trasformazioni apportate e della concreta possibilità di effettuare un frazionamento catastale. Questo approccio estimativo costituisce, quindi, uno "stratagemma" escogitato per fornire un prezzo base d'asta, per il lotto unico, il più possibile aderente al mercato reale. L'ipotesi di suddivisione degli appartamenti da stimare è la seguente:

1. Appartamento sito al piano seminterrato con superficie commerciale di 76,5 mq circa, dotato di area a giardino di 87,5 mq circa, di area pavimentata del "fossato" di 28,8 mq circa e di posto auto all'aperto nell'area pavimentata, ipotizzata come condominiale;
2. Appartamento sito al piano rialzato con superficie commerciale di 83,5 mq circa, dotato di area a giardino di 155,5 mq circa, di area pavimentata del "fossato", di 11,1 mq circa, da cui si accede al locale tecnico, di balcone di 5,5 mq circa e di posto auto all'aperto nell'area pavimentata, ipotizzata come condominiale;
3. Appartamento sito al primo piano con superficie commerciale di 69 mq circa, dotato di terrazzo di 23 mq circa e di posto auto all'aperto nell'area pavimentata, ipotizzata come condominiale;

Stima Sintetica

In considerazione di tutto quanto descritto, si procede alla ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun appartamento mediante il metodo di stima sintetica. Il metodo sintetico consiste nel determinare la stima comparando il bene con altri simili di valore noto. Tale valore è desunto da indagini dirette condotte presso le agenzie immobiliari di zona, e quindi dall'esame dell'attuale andamento dei prezzi di mercato dell'area. Pertanto, si determina un intervallo di prezzi unitari da cui si estrapola il prezzo unitario base da assegnare all'ambiente interno generico dell'immobile da stimare. Tale prezzo, attribuito in virtù delle considerazioni fatte nella relazione descrittiva, può subire opportuni decrementi per la determinazione dei prezzi unitari per gli altri ambienti o spazi che compongono l'immobile (cantine, box, garage, giardino, posto auto, ecc.). La stima è effettuata in base alla superficie commerciale dell'immobile cioè quella comprensiva dell'area occupata da muri e tramezzi ed il prezzo unitario ad essa assegnato include i proporzionali diritti di proprietà sulle aree e parti ipotizzate come comuni.

Appartamento sito al piano seminterrato

Per un immobile simile a quello in esame il prezzo è compreso tra i 1.800,00 €/mq e 2.300,00 €/mq. Il prezzo unitario base assegnato, relativo alla superficie commerciale abitativa, è di 1.900,00 €/mq.

Ambienti	Mq	€/mq	Totale €
Sup. commerciale abitativa	76,5	1.900,00	145.350,00
Area pavimentata	28,8	200,00	5.760,00
Giardino	87,5	100,00	8.750,00

Tot.			159.860,00
-------------	--	--	------------

Appartamento sito al piano rialzato

Per un immobile simile a quello in esame il prezzo è compreso tra i 2.800,00 €/mq e 4.200,00 €/mq. Il prezzo unitario base assegnato, relativo alla superficie commerciale abitativa, è di 3.800,00 €/mq.

Ambienti	Mq	€/mq	Totale €
Sup. commerciale abitativa	83,5	3.800,00	317.300,00
Balcone	5,5	650,00	3.575,00
Area pavimentata	11,1	200,00	2.220,00
Giardino	155,5	100,00	15.550,00
Tot.			338.645,00

Appartamento sito al primo piano

Per un immobile simile a quello in esame il prezzo è compreso tra i 2.800,00 €/mq e 4.200,00 €/mq. Il prezzo unitario base assegnato, relativo alla superficie commerciale abitativa, è di 3.700,00 €/mq.

Ambienti	Mq	€/mq	Totale €
Sup. commerciale abitativa	69	3.700,00	255.300,00
Terrazzo	23	1.000,00	23.000,00
Tot.			278.300,00

Valore venale degli immobili espropriati

Il valore di mercato complessivo degli immobili espropriati si ottiene come somma dei valori degli appartamenti suddetti ed ammonta a:

- Appartamento piano seminterrato 159.860,00 €
- Appartamento piano rialzato 338.645,00 €

• Appartamento piano primo 278.300,00 €

Tot. 776.805,00 €

Il prezzo base d'asta degli immobili oggetto della presente procedura è 776.805,00 €.

Ipotesi 2

Nell'ipotesi di una vendita in lotti degli immobili espropriati sarebbe necessario procedere ad un frazionamento. Quest'ultimo è ovviamente condizionato dalla possibilità pratica di suddividere l'edificio in unità abitative indipendenti sia per l'accesso che per tutto quanto riguarda l'impiantistica. Quindi, considerato che l'appartamento sito al piano seminterrato ha un'altezza inferiore al minimo previsto per legge e che è stato creato dall'accorpamento del garage, sub. 2 con categoria C/6, e della lavanderia-cantinola della villa, facente parte del sub. 1 con categoria A/7, non è possibile, nell'ipotetico frazionamento, costituirlo come unità immobiliare abitativa indipendente. Il frazionamento proposto dunque prevede la costituzione di due unità immobiliari distinte e quindi dei seguenti due lotti (allegato c):

lotto 1: immobile di circa 160 mq costituito dagli appartamenti siti al piano seminterrato (garage + ex lavanderia) e al piano rialzato, dotato di area a giardino di 77,6 mq circa, di area pavimentata del "fossato" di 32,6 mq circa, di balcone di 5,5 mq circa e di posto auto all'aperto nell'area pavimentata condominiale;

lotto 2: immobile di circa 69 mq sito al piano primo dotato di terrazzo di 23 mq circa e di posto auto all'aperto nell'area pavimentata condominiale;

considerando i seguenti spazi come pertinenze condominiali comuni:

- l'area esterna pavimentata e riservata al parcheggio delle vetture;
- la residua parte di giardino sul lato ovest del lotto e quella prospiciente Traversa Strigoli;
- il locale tecnico al piano seminterrato;
- la cassa scale del fabbricato.

Stima Sintetica

Anche in questo caso si procede alla ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun appartamento mediante il metodo di stima sintetica. Nella presente ipotesi l'immobile di cui al lotto 1 composto da due unità site a due piani distinti non è dotato di una scala di collegamento interna ma deve usufruire della scala comune condominiale. Tale modesto disagio dovuto alla distribuzione planimetrica comporta un piccolo decremento del valore di mercato del cespite in esame rispetto all'ipotesi precedente, tenendo conto che, in questo caso, vi potrebbero essere due acquirenti differenti per i due lotti.

Lotto 1

Per un immobile simile a quello in esame il prezzo è compreso tra i 2.800,00 €/mq e 4.200,00 €/mq. Il prezzo unitario base assegnato, relativo alla superficie commerciale abitativa, è di 3.650,00 €/mq.

Ambienti	Mq	€/mq	Totale €
Sup. com. piano rialzato	83,5	3.650,00	304.775,00
Sup. com. piano seminterrato	76,5	1.800,00	137.700,00

Balcone	5,5	600,00	3.300,00
Area pavimentata	23,6	200,00	4.720,00
Giardino	77,6	100,00	7.760,00
Tot.			458.255,00

Lotto 2

Per un immobile simile a quello in esame il prezzo è compreso tra i 2.800,00 €/mq e 4.200,00 €/mq. Il prezzo unitario base assegnato, relativo alla superficie commerciale abitativa, è di 3.700,00 €/mq.

Ambienti	Mq	€/mq	Totale €
Sup. commerciale abitativa	69	3.700,00	255.300,00
Terrazzo	23	1.000,00	23.000,00
Tot.			278.300,00

Valore dei lotti

- lotto 1 **458.255,00 €**
 - lotto 2 **278.300,00 €**
- Tot. 736.555,00 €**

In ottemperanza all'incarico conferitomi dal Tribunale di Napoli - V Sezione Civile – Espropriazioni immobiliari, Procedimento n. 1222/2002 G.E. Dott.ssa Papa, ho provveduto alla redazione della presente relazione tecnico-estimativa la quale si compone di n. 19 pagine dattiloscritte. Resto a disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori eventuali chiarimenti.

Allegati:

- a) Estratto di mappa catastale e visura della p.lla 132 F. 40 del comune di Pozzuoli (Na);

- b) Contratti di locazione;
- c) Ipotesi grafica di frazionamento per la vendita in lotti;
- d) Verbale dell'accesso effettuato presso gli immobili interessati;
- e) Ricevute delle variazioni catastali apportate: aggiornamenti catastali;
- f) Visure catastali aggiornate degli immobili;
- g) n. 3 Elaborati grafici degli immobili periziati: rilievo dello stato dei luoghi;
- h) Rilievo fotografico (n. 18 fotografie) degli immobili periziati;
- i) Atti notarili che attestano la provenienza degli immobili:
 - Atto di acquisto dei cespiti da parte di [REDACTED]
 - Dichiarazione di successione di [REDACTED]
 - Atto di rinuncia ad eredità materna
 - Atto di rinuncia ad eredità paterna
 - Atto di accettazione dell'eredità materna e paterna
- j) Specifica competenze (n. 2 pagine - parcella e prospetto spese con in allegato le spese documentabili).

Napoli, 21/02/2007

