



N 237/07 ES

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Provincia di Napoli

Proc. n. _____ RGE :

contro

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL COMMITTENTE :
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
GIUDICE: - Dott. FEDERICO LUME

IL CONSULENTE TECNICO:
Arch. PAOLA TALAMO

DATA:
MAGGIO 2007



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
Depositato in Cancelleria

[Handwritten signature and stamp]



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (Na)

Procedimento esecutivo promosso da:

contro

Procedimento n. 146/2005 Ruolo Gen. Esec.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta, Arch. Paola Talamo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. _____, all'Albo del Tribunale di Torre Annunziata al n. _____, essendo nominata dall'Ill.mo Giudice Federico Lume Consulente Tecnico d'Ufficio per la presente causa con udienza del 12/02/2007, ha assunto in tale sede l'incarico conferito, riservandosi di comunicare alle parti con raccomandata postale A/R la data del primo accesso, successivamente fissato per il giorno 05/03/2007, alle ore 16.00.

Oggetto della presente CTU è la determinazione del valore venale di taluni beni immobili siti in Sorrento (Na), alla via Nastro Azzurro, 14 e nella fattispecie, secondo quanto risultante dall'atto di pignoramento immobiliare, di:

- Abitazione di tipo civile composta da 9 vani, cat. A/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 2;
- Magazzini e locali di deposito, mq. 27, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 3;
- Abitazione di tipo civile composta da 8,5 vani, cat. A/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 1;
- Magazzini e locali di deposito, mq. 114, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 4.

Tali beni ricadono nella proprietà dell'esecutato _____ per la quota reale di 1/4 della _____ piena proprietà, essendo i cespiti in esame, per le rimanenti quote (e in ragione di un quarto ciascuno).





nel possesso dei Sigg. (

secondo quanto evincesi

dall'atto di compravendita immobiliare.

Oggetto del presente pignoramento è dunque ¼ del valore dei beni dianzi individuati.

Le operazioni peritali hanno richiesto al CTU lo svolgimento di due sopralluoghi, grazie ai quali si è compiuta ricognizione dei luoghi di cui è causa, con rilievo fotografico degli stessi. I sopralluoghi si sono compiuti in assenza dei legali delle parti che, pur essendo regolarmente convocati dal CTU, hanno scelto di non partecipare a tale fase operativa.

Durante i sopralluoghi si è potuto accertare la presenza di ampi spazi esterni a verde e cortili comuni, dei quali taluni costituiscono pertinenza degli immobili in disamina, per una estensione di complessivi mq. 2475 (ivi inclusa l'area di sedime del fabbricato – vv. atto di compravendita), egualmente ripartiti tra le unità immobiliari.

Il secondo accesso, svoltosi in data 10/04, ha consentito al CTU di venire in possesso dell'atto di compravendita immobiliare stipulato in data 20/12/2000 dinanzi al Notaio G. Iaccarino in Massa Lubrense, grazie al quale si sono ricavati gli estremi degli atti di Concessione Edilizia relativi all'edificio, nonché la conoscenza dell'esistenza di pratiche di Condono edilizio interessanti il fabbricato in esame.

Durante il secondo accesso si sono verificate altresì le planimetrie catastali consegnate al CTU, compiendo rilievo metrico degli ambienti e constatando la sostanziale rispondenza tra documentazione prodotta e le reali condizioni delle unità immobiliari.

Con il secondo accesso si è data conclusione alle operazioni peritali di sopralluogo, ritenendo il CTU di essere in possesso di elementi sufficienti alla determinazione della stima.

Il rilievo fotografico e i verbali relativi agli accessi sono riportati in allegato alla presente (All.n. – All.n.).

Il CTU ha provveduto ulteriormente a svolgere le indagini richieste dal mandato conferitole presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorrento , verificando la regolarità urbanistica ed edilizia





Ad esso si perviene percorrendo la strada che congiunge il Comune di Piano di Sorrento alla località S. Agata sui due Golfi, frazione di Massa Lubrense. Si tratta di un percorso collinare che, attraversando la località di Colli di Fontanelle, porta su di una altura, nota come "Picco S. Angelo". In prossimità di questa altura è ubicato il fabbricato in esame, in corrispondenza di un'area in cui è presente una ricca vegetazione a monte di scorci panoramici di grande suggestione.

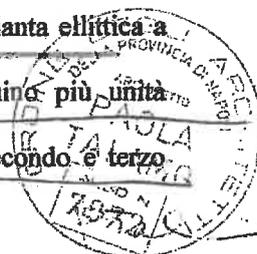
Procedendo in direzione S. Agata sui due Golfi, l'immobile si presenta sul lato destro del percorso viario, sottoposto rispetto alla quota stradale, da cui è accessibile tramite stretto viottolo in pendenza che si diparte lateralmente.

L'edificio si presenta con l'aspetto caratteristico della "villa unifamiliare", circondato da ampi spazi a verde e pavimentati, disposti a terrazzamenti su diverse quote, essendo la superficie di imposta fortemente pendente. La area di proprietà è ben delimitata da muretti in cemento con sovrastante ringhiera metallica; ad essa si accede tramite cancello di ingresso in ferro, oltre il quale è presente ampio spazio destinato alla manovra e al parcheggio di automobili.

L'edificio presenta uno sviluppo complessivo di tre piani in elevazione oltre il pian terreno e di due livelli semiinterrati; esso è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato ed orizzontamenti laterocementizi, le tamponature sono in laterizio; la copertura è in parte piana, in parte a falde inclinate con manto in tegole laterizie; gli infissi, originariamente in legno, sono stati per lo più sostituiti con infissi in alluminio anodizzato. I prospetti presentano finitura in intonaco tradizionale, evidenti sono gli interventi operati nel tempo, per fasi successive, in particolare a chiusura di alcuni balconi, onde ottenere locali verandati tramite l'utilizzo di infissi in alluminio anodizzato.

Le condizioni generali sono piuttosto buone, ad eccezione dei locali siti in corrispondenza del secondo seminterrato, ove sono assenti le necessarie finiture di intonaci e tinteggiature ed i vani si presentano allo stato grezzo, con evidenti necessità, allo stato attuale, di interventi manutentivi nonché di completamento atti ad scongiurare il rapido degrado delle strutture.

L'accesso ai diversi livelli fuori terra è consentito grazie ad una scala centrale a pianta ellittica a doppia rampa, che ha origine al piano terra; per quanto catastalmente si individuino più unità immobiliari distinte, attualmente le unità immobiliari ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo





costituiscono unica abitazione indivisa, stabile residenza dei coniugi
ionché della di loro germana (ed ulteriore proprietaria),

Dal piano terra si ha accesso, tramite piccola rampa di scale, al primo livello seminterrato, ove si sviluppano due piccoli appartamenti, accessibili anche dall'esterno dell'edificio. Tali appartamenti ricadono nel subalterno n. 1, part. 443, per quanto si configurino quali entità indipendenti, autonomamente fruibili una volta chiusa la porta interna di comunicazione con l'unità abitativa superiore, oltre la scala; essi sono regolarmente dotati di cucina e servizi igienici, anche se attualmente risultano inutilizzati.

Secondo quanto evincesi dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali, l'epoca di realizzazione del fabbricato risale agli anni '70, essendo stato realizzato in base a licenza edilizia (oggi permesso di costruire) n. 6135, rilasciata dal Comune di Sorrento in data 24/05/1973 e successiva variante del 28/03/1974.

Discreta è la manutenzione delle parti esterne a cortile e verde, ove si è ravvisata la presenza di taluni manufatti edilizi, ovvero un locale ricovero per animali e una sorta di "tavernetta" in muratura, abusivamente realizzati.

2.2 -Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima

I beni oggetto della presente stima sono ubicati ai piani primo e secondo interrato dell'immobile, piano terra, primo, secondo, terzo; essi consistono in appartamenti destinati a civile abitazione e in locali deposito al secondo livello seminterrato (uso cantina, garage, ricovero animali).

Unità immobiliare, Catasto Urbano, f. 8, part. n. 443, sub 1

Relativamente alla unità immobiliare sub.1, essa è sita al piano terra e primo seminterrato dell'edificio, ed è costituita da tre nuclei parzialmente indipendenti, in particolare si ravvisa al piano terra dell'edificio la presenza di taluni vani comunicanti (a mezzo scala di spina centrale a pianta ellittica) con gli ambienti posti ai piani primo, secondo e terzo e con i quali, di fatto, costituisce unica abitazione ed altresì comunicante, a mezzo altra scala di servizio, con alcuni dei locali ubicati al piano primo seminterrato i quali, tuttavia, essendo accessibili anche dall'esterno dell'edificio in forma





autonoma, costituiscono due piccoli appartamenti destinati ad un uso indipendente, attualmente inutilizzati.

Al piano terra si dispongono dunque i seguenti ambienti: ingresso, cucina, pranzo, ampio soggiorno, veranda (realizzata a chiusura di balconata preesistente tramite apposizione di infissi in alluminio anodizzato), nonché servizio igienico e locale di servizio disposti a quota leggermente inferiore (ca. - m.0.90) e raggiungibili mediante breve rampa di scale.

Le condizioni generali sono soddisfacenti, gli ambienti hanno altezza minima di m.3,00, i vani non hanno forma propriamente regolare, ma ciò costituisce, a ns. avviso, per l'intero edificio un elemento di pregio, nella misura in cui ciò corrisponde ad una accurata articolazione degli spazi attribuibile ad un valido lavoro progettuale. Ciò che è tuttavia ravvisabile è la realizzazione nel tempo di elementi di "superfetazione", quali verande, ingressi "posticci", ecc., realizzati con infissi in alluminio anodizzato; tali interventi non sono apprezzabili in quanto (oltre che arbitrariamente condotti) hanno finito per compromettere la originaria eleganza e raffinatezza di progettazione. Nei vani pranzo e soggiorno sono disposti due termocamini che consentono il riscaldamento dei livelli fuori terra; è tra l'altro presente una caldaia in apposito vano (lato sud-est del fabbricato), ma attualmente tale impianto non è funzionante. Le finiture degli ambienti sono di un certo pregio, per quanto attiene le pavimentazioni (in particolare del locale salone-soggiorno), nonché elementi quali la ringhiera in ferro della scala centrale, caratterizzata da disegno con motivi ornamentali floreali. Buono è lo stato di tinteggiature ed intonaci; le porte interne sono in legno con sopra-luce, testimonianza di una certa ricercatezza e cura nei dettagli.

Dalla quota dei locali di servizio (ca. m -0,90), tramite ulteriore rampa di scale posta sul lato est dell'edificio, si guadagna la quota del primo seminterrato, ove un disimpegno consente di ottenere l'accesso ad una delle due piccole unità indipendenti, costituita da : vano della superficie di mq 31,00, nel quale è stato abusivamente realizzato un soppalco ospitante la zona notte (sup. ca. mq.15,55), sfruttando la complessiva altezza di m.3,95 del locale, cui si accede mediante rampa di scale ricavata sul lato est, piccola cucina (mq.3,95), servizio igienico. L'ingresso è costituito da infisso in alluminio anodizzato e vetro opaco di notevole altezza, in prossimità del quale si ravvisa l'esistenza di porta di ingresso in legno, attualmente inutilizzabile per aver ricavato, al di là della stessa, l'angolo cottura della unità immobiliare anzidetta. Il servizio igienico è dotato di aspiratore per l'evacuazione dei fumi. Sono





presenti radiatori in alluminio ma, come si è detto, l'impianto termico alimentato dalla caldaia non è, ad oggi, funzionante. In tale parte dell'edificio gli elementi di finitura, quali pavimentazioni e piastrelle di rivestimento, sono piuttosto ordinari (piastrelle monocottura e ceramica smaltata per i rivestimenti), nonché sono ravvisabili fenomeni di umidità che interessano parte delle pareti con sgretolamento e scaglionatura delle tinteggiature. All'esterno è presente ampio terrazzo pavimentato in cotto di pertinenza della unità sub.1, delle complessive dimensioni di mq.178 ca., articolato su due livelli sfalsati di m. 0,90.

Ancora appartenente alla unità part. 443 sub 1 è un ulteriore piccolo appartamento, adiacente al precedente, accessibile esclusivamente dall'esterno, posto sul versante nord-ovest dell'edificio, il cui ingresso si raggiunge una volta percorsa in direzione ovest - est parte della rampa asfaltata che congiunge il cancello di ingresso alla villa al secondo livello seminterrato. Esso si compone di : vano delle dimensioni di mq. 34,36, piccola cucina, servizio igienico e ripostiglio; l'altezza dei locali è di m.2,70. Sono presenti infissi in legno e doppio infisso in alluminio anodizzato colore naturale; pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di scarso pregio, ma in buone condizioni di conservazione; le porte interne sono in alluminio anodizzato con tamponamento in bachelite. Il servizio igienico è dotato di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. Non si riscontrano fenomeni lesionativi né di umidità.

Ancora appartenente a tale unità immobiliare è il locale caldaia, accessibile dall'esterno sul versante sud- est dell'edificio, che presenta attualmente superficie utile netta pari a mq. 5,97. Tale vano è in pessime condizioni di conservazione.

Unità immobiliare, Catasto Urbano, f. 8, part. n. 443, sub 2

Quanto è catastalmente individuato al f. 8, part. 443 , sub 2 è costituito dagli ambienti che si collocano al piano primo e secondo dell'edificio. Tali ambienti ricadono, di fatto, nella unica abitazione che si sviluppa su tutti i livelli fuori terra, ivi compreso il locale al piano terzo, catastalmente configurantesi quale deposito, cat C2.





I locali si raggiungono grazie alla scala ellittica centrale, per cui incontriamo al piano primo: un disimpegno che consente l'accesso, alla sinistra e alla destra della scala, a n. 3 camere da letto e a n. 2 servizi igienici, simmetricamente disposti rispetto alla scala.

Le camere sono regolari, mediamente di superficie mq. 14,00 e di altezza pari a m. 3,00. Gli infissi interni sono in legno bianco affiancati da doppi infissi in alluminio anodizzato colore naturale. Tutte le camere, nonché i bagni, sono dotati di aperture dirette verso l'esterno; in particolare le camere presentano esposizione ad est con buone condizioni di luminosità. Le porte interne sono in legno tamburato con sopra luce, mentre quelle di accesso ai vani dai disimpegni, in corrispondenza del pianerottolo di smonto della scala, sono del tipo pieghevole a libro in materiale plastico tinto legno, con sopra luce. Le pavimentazioni sono di diverso colore e tipo, per lo più si tratta di piastrelle ceramiche di media qualità. Lo stato generale è piuttosto buono, a meno dei servizi igienici dove, in alcuni casi, si ravvisa obsolescenza nei rivestimenti e nei sanitari. E' presente scaldabagno per la produzione di acqua calda.

Ancora percorrendo la scala centrale, si giunge al piano secondo, ove troviamo n. 2 camere da letto ed un soggiorno, nonché ulteriori due locali igienici, lateralmente allo sviluppo della scala: anche in questo caso si ha accesso agli ambienti tramite disimpegni. Una delle due camere da letto, sul versante sud-ovest, è dotata di ampia veranda, con infissi in alluminio anodizzato colore bianco; il soggiorno, a questo livello, presenta affaccio sul fronte nord-ovest del fabbricato con ampio balcone.

Le condizioni generali sono del tutto soddisfacenti quanto ad intonaci, tinteggiature, pavimentazioni; uno dei due servizi igienici (quello attestantesi sul fronte nord) è stato di recente ristrutturato, con sostituzione di pavimenti, rivestimenti, scaldabagno e sanitari.

Magazzini e locali di deposito, mq. 27, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 3

Trattasi di locale ubicato al piano terzo dell'edificio, delle riscontrate dimensioni di mq 24,00 netti, con accesso dalla scala centrale che presenta altezza ridotta (H media = m.2,30) e che viene utilizzato quale ulteriore vano utile della abitazione, come è ravvisabile dalla presenza di sedie e scrivanie, quasi una sorta di studio. Il vano è caratterizzato dalla disposizione di numerose aperture con infissi in

Via Catello Fusco, 8 - 84053 - Castellammare di Stabia (Na)

VENDEUTO

3





alluminio anodizzato, prevalentemente disposte sul versante est; la porta di ingresso è in legno tamburato, la pavimentazione in piastrelle ceramiche color verde. Si ravvisano fenomeni di umidità lungo le pareti in corrispondenza degli infissi, causati probabilmente da una non perfetta chiusura e tenuta delle guarnizioni degli stessi.

Magazzini e locali di deposito, mq. 114, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 4

VENUTO

Tali locali sono ubicati al secondo livello seminterrato dell'edificio, accessibili tramite la rampa asfaltata che si diparte dal cancello di ingresso alla tenuta, posto sul lato nord-ovest della stessa, percorrendola in direzione est.

Si tratta di n. 4 locali, che si presentano allo stato grezzo, privi cioè di intonaci e tinteggiature, con solai laterocementizi e tamponamenti a vista, in alcuni casi privi anche dei necessari infissi a chiusura delle aperture e denotanti, dunque, un grave stato di incuria. Di essi, uno è attualmente utilizzato quale ricovero per animali da cortile, mentre gli altri sono destinati a deposito di legna ed attrezzi. La pavimentazione è costituita dal solo massetto in cemento.

L'altezza dei vani è di m. 3,00 per i tre locali di superficie maggiore; il più piccolo, della superficie di mq. 12,46, presenta una altezza di m. 2,10. Lo stato di generale incuria ha determinato il parziale deterioramento delle strutture, in particolare dei blocchi di tamponamento in lapilcemento.

3. Stato di possesso del bene

I beni risultano di proprietà dei coniugi _____, nonché dei coniugi _____
attualmente in stato giuridico di separazione.

I soggetti sopra menzionati sono ciascuno proprietari in ragione di un quarto (1/4) della reale proprietà di tutti i beni soggetti a pignoramento immobiliare, oggetto della presente valutazione.





L'edificio nel suo complesso è attualmente e stabilmente occupato dai coniugi

....., che ivi risiedono congiuntamente ai due figli, dei quali una è anche proprietaria, (

4. Regime patrimoniale del debitore

Debitore nel presente procedimento è unicamente il Sig. il quale è attualmente in condizioni di separazione legale dalla coniuge, Sig.ra]

5./6. Formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni oggetto di stima

In riferimento ai vincoli esistenti, si riferisce che i vincoli che interessano i beni oggetto di stima ricadono essenzialmente sull'area in cui si inserisce il fabbricato che li ospita. L'area su cui insiste il fabbricato, part. n. 443 del Catasto del Comune di Sorrento, è infatti soggetta a vincoli generici di diversa natura: vincolo ambientale (I.1497/39), vincolo idrogeologico, vincolo sismico.

Secondo il PRG comunale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.544 del 05/08/1997 e pubblicato sul BURC n.2 del 10/01/98, l'area ricade in zona F8, Parco Territoriale (secondo quanto indicato dal Piano Urbanistico Territoriale della penisola sorrentino-amalfitana, L.R. n.35/87); la normativa per detta zona è riportata all'art. 19 delle Norme di Attuazione del PRG, coordinate al Decreto n.21422 del 03/11/1997 (riportato in allegati - vv. certificato di destinazione urbanistica).

Il vincolo ambientale implica il preventivo ricorso al "parere" della Soprintendenza ai Beni Ambientali per il rilascio da parte del Comune dei titoli abilitativi alla realizzazione di opere che possano modificare lo stato esteriore delle cose.





Per quanto attiene le prescrizioni del PRG, l'area ricade in zona territoriale F8 "Parco Territoriale". E' vietata ogni edificazione e/o modificazione del suolo, essendo ammessa la sola realizzazione ovvero la sistemazione di percorsi pedonali e aree di sosta mediante progetti unitari, la creazione di nuclei di attrezzature per il gioco e lo sport all'aperto.

Occorre sottolineare, tuttavia, che tali vincoli sono intervenuti in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato il quale, pertanto, risulta originariamente abilitato dal punto di vista urbanistico ed edilizio, come si è verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si riferisce che i beni non sono soggetti a spese di natura condominiale o simili.

7. Regolarità edilizia ed urbanistica – Dichiarazione di agibilità

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto di stima, per cui si riferisce che:

- L'immobile è stato realizzato in base a licenza edilizia (oggi permesso di costruire) n.6135 del 24/05/1973 e successiva variante del 28/03/1974.

Di tali documenti non si è però riusciti a reperire traccia, nonostante le indagini svolte dal CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale, essendo gli archivi stati dislocati nel tempo in diversi luoghi di tal che, al momento, le ricerche effettuate non hanno prodotto risultati.

- L'immobile è stato oggetto di abusi edilizi per i quali è stata presentata istanza di condono edilizio n. 657, in data 29/04/1986. Tale istanza è stata presentata ai sensi della L.n.47/85 per abusi compiuti anteriormente al 1° ottobre 1983.

Le relative oblazioni, secondo quanto certificato nell'atto di compravendita a firma del dott. G. Iaccarino, Notaio in Massa Lubrense e personalmente verificato presso l'Ufficio Condono del Comune di Sorrento, sono state interamente versate nei tempi dovuti, in tre rate.





La domanda di condono non ha tuttavia ottenuto formalmente definizione.

Grazie ad indagine effettuata presso l'Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Sorrento, si è appreso che la suddetta istanza di condono ha subito una prima disamina informale relativamente alla quale sarebbero emerse delle irregolarità circa la rispondenza tra quanto dichiarato nell'istanza e gli elaborati prodotti; tuttavia al momento non è stata compiuta formale istruttoria della pratica.

- Per quanto attiene l'unità immobiliare sub.1 sono ravvisabili ulteriori modifiche interne sopravvenute all'indomani della presentazione della istanza di condono, consistenti in un soppalco realizzato all'interno dell'appartamento lato est del piano primo seminterrato, che ha consentito un ampliamento della superficie utile in ragione di mq. 15,50 e che, pertanto, non sarà presa in considerazione quale superficie utile ai fini della determinazione del valore di stima.

Esternamente, si è già accennato, nelle aree di pertinenza dell'edificio, sono presenti due strutture in muratura di modesta altezza (max. m.3,00), l'una adibita a ricovero di animali, l'altra a tavernetta (è presente un forno da pane, cucina e zona pranzo, per una estensione complessiva di ca. 25 mq.), mai denunciate e realizzate in assenza di provvedimenti concessori.

- Non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale Dichiarazione di abitabilità/agibilità relativa ai beni immobili in disamina.

- Il certificato di destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato ed identificata al Catasto urbano al numero 443, f.8, è riprodotto in allegati. (Alleg. n. 4)





8- PROCEDIMENTO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del valore degli immobili in oggetto tramite stima sintetica comparativa in base a parametri tecnici e stima analitica per capitalizzazione dei redditi, non ritenendo il valore catastale significativo ai fini del giudizio sul valore, per così dire, "commerciale" dei beni in oggetto ed utile esclusivamente per la determinazione delle imposte su di essi gravanti.

8.1 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il metodo sintetico si basa su di un'analisi relativa ai prezzi di compravendita di tipologie immobiliari simili a quelle in esame determinatisi in condizioni di libero mercato all'interno dell'area omogenea, intendendo con tale termine l'insieme delle zone aventi caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti, presenza di esercizi commerciali e livello di qualificazione ambientale) simili tra loro.

I valori rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione; per edifici di civile abitazione il parametro più adoperato è il metroquadrato (mq.) commerciale dell'immobile, comprensivo sia dei muri perimetrali che delle tramezzature interne; le superfici esterne vengono calcolate al 33% per balconi e terrazze a livello, al 25% per sottotetti e cantine (accessori a servizio indiretto delle abitazioni), al 10% per giardini e corti, nonché per terrazzi eccedenti i mq. 25.

Il ricorso a coefficienti correttivi consente di stimare il peso dei fattori intrinseci ed estrinseci relativi alla singola unità immobiliare, elementi che necessariamente devono essere considerati nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Per *fattori estrinseci* si intendono la salubrità del luogo, l'ubicazione dell'edificio rispetto alle strade e al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono l'area; per *fattori intrinseci*, relativamente allo stabile in cui sono site le unità immobiliari di cui trattasi, si intendono: la tipologia edilizia, la





prospicenza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza delle parti comuni; relativamente alla singola unità immobiliare: la categoria catastale, il livello del piano, la grandezza e distribuzione interna dei vani, la dotazione di balconi e terrazze, le finiture, la esposizione, l'orientamento, la luminosità.

Orbene, da indagini effettuate presso le locali agenzie immobiliari si è ricavato che nel Comune di Sorrento (Na), per unità di superficie lorda, i prezzi delle abitazioni ubicate in zona oscillano tra gli Euro 4.000 per ed Euro 5.000 per immobili di antica edificazione ristrutturati o, comunque, ottimamente conservati. Tuttavia, dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2006, si è ricavato che i prezzi per ville e villini in zona periferica, riferiti alla unità di superficie lorda, nel Comune di Sorrento variano da un minimo di 3300 Euro a un massimo di 4950 Euro.

Ciò premesso si ritiene di assumere come dato di riferimento una media tra i valori medi ricavati dalle nostre consultazioni, ovvero Euro $(4000+5000)/2 = \text{Euro } 4500$ e Euro $(3300 + 4950)/2 = \text{Euro } 4125$, per cui appare congruo adottare come riferimento il prezzo di Euro $(5000+ 4125)/2 = \text{Euro } 4312,5/\text{mq.} = \underline{\text{Euro } 4300/\text{mq.}}$.

Abitazione di tipo civile composta da 8,5 vani, cat. A/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 1

Il prodotto dei coefficienti correttivi viene dedotto dalla correlazione ai seguenti fattori relativi alla unità immobiliare:

PIANO (1° seminterrato e pianoterra)	0,92
STATO CONSERVATIVO INTERNO (abitabile, buone condizioni)	1,05
PROSPETTI (su quattro lati)	1,00
ESPOSIZIONE (scarsamente assoluta)	





ALTEZZA SOFFITTI (variabile da m.2,70 a m3,0) 0,95

VISTA (prevalentemente libera e su aree a verde) 1,05

Il prodotto dei coefficienti correttivi così individuati è pari a **0,9154**.

Ed ai fattori relativi all'intero fabbricato:

TIPOLOGIA IMMOBILE (bifamiliare) 0,97

STATO CONSERVATIVO IMMOBILE (media manutenzione) 1,00

SPAZI COMUNI (rilevanti) 1,02

EFFICIENZA SERVIZI PUBBLICI NELL'AREA (sufficienti) 1,00

SALUBRITA' DELL'AREA (ottima) 1,02

ACCESSIBILITA' ALL'EDIFICIO (ottima) 1,02

Il prodotto dei coefficienti correttivi così individuati è pari a **1,0293**.

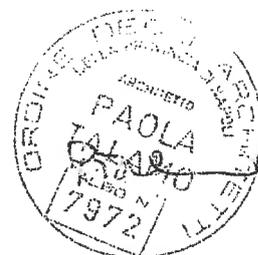
Tale prodotto dei coefficienti andrà moltiplicato per il valore individuato di Euro 4300/mq e la superficie commerciale dell'u.i.:

In tale ipotesi, assumendo per i terrazzi un coefficiente di equivalenza pari a 0,1, per la unità immobiliare posta ai piani 1° seminterrato e piano terra si ottiene:

$$V_{merc} \text{ (part.443, sub 1)} = mq \text{ (134,56+ 115,97 +177,82 *0,1)} * 0,9154 * 1,0293 * \text{Euro/mq 4300=}$$

Euro 1.087.079,18 = Euro 1.087.080/00

Abitazione di tipo civile composta da 9 vani, cat. A/2, catasto f. 8, p.la 443, sub. 2





Il prodotto dei coefficienti correttivi viene dedotto dalla correlazione ai seguenti fattori relativi alla unità immobiliare:

PIANO (1° primo e secondo)	0,95
STATO CONSERVATIVO INTERNO (abitabile, buone condizioni)	1,05
PROSPETTI (su quattro lati)	1,00
ESPOSIZIONE (discretamente assoluta)	1,00
ALTEZZA SOFFITTI (m.3,00)	1,00
VISTA (prevalentemente libera e su aree a verde)	1,05

Il prodotto dei coefficienti correttivi così individuati è pari a **1,0473**.

Ed ai fattori relativi all'intero fabbricato:

TIPOLOGIA IMMOBILE (bifamiliare)	0,97
STATO CONSERVATIVO IMMOBILE (media manutenzione)	1,00
SPAZI COMUNI (rilevanti)	1,02
EFFICIENZA SERVIZI PUBBLICI NELL'AREA (sufficienti)	1,00
SALUBRITA' DELL'AREA (ottima)	1,02
ACCESSIBILITA' ALL'EDIFICIO (ottima)	1,02

Il prodotto dei coefficienti correttivi così individuati è pari a **1,0293**.

Tale prodotto dei coefficienti andrà moltiplicato per il valore individuato di Euro 4300/mq e la superficie commerciale dell'u.i.:





In tale ipotesi, assumendo per i balconi un coefficiente di equivalenza pari a 0,33, per la unità abitativa posta ai piani primo e secondo si ottiene:

$$\begin{aligned} V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 2}) &= \text{mq} (158,83 + 34,52 * 0,33) * 1,0473 * 1,0293 * \text{Euro/mq} 4300 = \\ &= \text{Euro } 789.027,46 = \text{Euro } 789.000/00 \end{aligned}$$

Magazzini e locali di deposito, piano 3, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 3

In caso di locali sottotetto adibiti a cantina, deposito, ecc., pertinenza della abitazione, si dovrebbe stimare un valore pari al 25% della superficie reale; in questo caso, ove tale superficie si configura quale vero e proprio vano del tutto fruito e fruibile (per quanto di altezza ridotta) e non qualificabile, pertanto, semplicemente "sottotetto", si ritiene congruo adottare un valore pari al 50% del valore di una equivalente superficie residenziale. Si avrà dunque : $0,50 \times 4300 \text{Euro/mq} = \text{Euro } 2150/\text{mq}$

Per cui :

$$V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 3}) = \text{mq } 27,4 * 1,0293 (\text{coefficiente ricavato dai parametri relativi al fabbricato in cui la superficie ricade}) * \text{Euro/mq } 2150 = \text{Euro } 60.636/00$$



Magazzini e locali di deposito, cat. C/2, cl.3, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 4, piano S2



In questo caso per le pertinenze all'abitazione rappresentate dai locali cantina, ripostiglio, ricovero attrezzi e animali, si stima un valore pari al 25% del valore riconosciuto alle superfici costituenti unità abitativa. Si applicherà il valore di Euro 4.300 /4 mq = Euro 1075/mq di superficie lorda, e si terrà conto dei seguenti parametri correttivi, ottenendo:

PIANO (secondo seminterrato)	0,95
STATO CONSERVATIVO INTERNO (pessimo)	0,90
UTILIZZABILITA' AUTONOMA (improbabile)	0,95

Il prodotto dei coefficienti correttivi così individuati è pari a **0,81225**.

Per i fattori relativi all'intero fabbricato si assume ancora il valore precedentemente determinato di 1,0293. Si avrà, pertanto:

$V_{merc} \text{ (part.443, sub 4)} = \text{mq } 130,57 * 1,0293 * 0,81255 \text{ (parametri relativi al fabbricato in cui la superficie ricade)} * \text{Euro/mq } 1.075 = \text{Euro } 117.393,46 = \text{Euro } 117.400/00$





8.2 - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi si basa sulla applicazione della nota formula:

$$Vm = Rn / r = (RI - S) / r$$

secondo la quale il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito annuo prodotto dallo stesso sotto forma di "fitto", al netto delle spese (RI - S), e il saggio di capitalizzazione (r), che può considerarsi quale indice di redditività dell'investimento attuato attraverso la locazione dell'immobile (tecnicamente è il saggio di interesse con il quale si effettua l'accumulazione delle rate annue costanti posticipate).

L'esame del mercato immobiliare locale e la consultazione dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2006, hanno consentito di stimare per immobili della tipologia in questione (edilizia residenziale : ville e villini) in località Sorrento, zona periferica, un canone mensile in ragione di Euro 11- 16,5 per metro quadro di Superficie Utile Netta..

In base a quanto precedentemente esposto e all'osservazione del mercato delle locazioni si ritiene congruo, pertanto, assumere un valore di Euro 15,00 per metro quadro di superficie netta.

I Redditi Lordi annui ricavabili dalle unità immobiliari sono dunque:

Abitazione (part.443. sub 1)





RI Abitazione (part.443, sub 1) = Euro 15/00 * mq(105,67+ 97,66 +17,782 (terrazzi)) * 12 mesi =
= Euro 39.800/16

Ai redditi lordi così calcolati vanno detratte le spese, di seguito individuate:

- Spese medie annue condominiali

Manutenzione parti comuni; assicurazione fabbricato; ripulitura scale ed esterno fabbricato in media ogni 15 e 40 anni.

Stimabili nel 4% del R.A.L.

- Lavori periodici all'unità immobiliare

Riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria, ripulitura in media ogni dieci anni (si considera la media annuale).

Stimabili al 5% del R.A.L.

- Sfitti e insolvenibilità.

Stimabili al 2% del R.A.L.

- Imposizioni fiscali

Imposte IRPEF e ICI, tasse erariali e comunali.

Stimabili al 28% del R.A.L.

- Spese di gestione

Stimabili al 2% del R.A.L.

Le spese, così valutate, ammontano al (4 + 5 + 2 + 28 + 2) = 41% del Reddito Annuo Lordo.

A tal punto, essendo in possesso dell'incidenza percentuale delle spese, possiamo dedurre il Reddito netto presunto per gli immobili oggetto di stima, come di seguito riportato:





$$S = 41\% \text{ R.A.L} = 41\% (\text{Euro } 39.800/16) = \text{Euro } 16.318/00$$

$$R_n = \text{Euro } (39.800/16 - 16.318/00) = \text{Euro } 23.482/16$$

Per il saggio di capitalizzazione, grazie ad una indagine condotta presso gli istituti di credito della zona e alla bibliografia sull'argomento, si ritiene corretto assumere un valore medio del 2%.

Su tale saggio, in aggiunta e in detrazione, per l'appartamento al secondo piano, intervengono i seguenti fattori:

- centralità dell'ubicazione edificio rispetto al contesto urbano : + 0,10
- modesto il livello dei collegamenti e dei trasporti: + 0,10
- buona la presenza di attrezzature collettive a distanza ridotta: -0,10
- buona la dotazione di verde pubblico: -0,10
- buone le caratteristiche di panoramicità : -0,10
- buone le caratteristiche di luminosità : -0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- scarsa suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione : +0,10

$$\text{Sommano: } +0,10 + 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 + 0,10 + 0,10 = 0$$

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : $(2 - 0,0) \% = 2\%$

Probabile valore di mercato (part. 443, sub 1)

$$V_m = R_n * (1/r) = \text{Euro } 23.482/16 / 0.02 = \text{Euro } 1.174.108/00$$

Abitazione (part.443, sub 2)

Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na)





Ri abitazione (part.443, sub 2) = Euro 15/00 * mq(134,07+ (34,52*0,33 (balconi))) * 12 mesi = =
Euro 26.182/80

S = 41% R.A.L = 41% (Euro 26.182/80) = Euro 10.734/948

Rn = Euro (26.182/80- 10.734/948) = **Euro 15.447/85**

Per il saggio di capitalizzazione, grazie ad una indagine condotta presso gli istituti di credito della zona e alla bibliografia sull'argomento, si ritiene corretto assumere un valore medio del 2%.

Su tale saggio, in aggiunta e in detrazione, per l'appartamento al secondo piano, intervengono i seguenti fattori:

- centralità dell'ubicazione edificio rispetto al contesto urbano : + 0,10
- modesto il livello dei collegamenti e dei trasporti: + 0,10
- buona la presenza di attrezzature collettive a distanza ridotta: -0,10
- buona la dotazione di verde pubblico: -0,10
- buone le caratteristiche di panoramicità : -0,10
- buone le caratteristiche di luminosità : -0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- scarsa suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione : +0,10

Sommano: +0,10 + 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 +0,10 + 0,10 = 0

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : (2- 0,0) % = 2%

Probabile valore di mercato (part. 443, sub 2)





$$V_m (\text{appart. Part.443, sub 2}) = R_n * (1/r) = \text{Euro Euro } 15.447,85 / 0,02 = \text{Euro } 772.392,6$$

Magazzini e locali di deposito, piano 3, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 3

Si utilizzerà un valore pari al 50% del reddito ricavabile da una equivalente superficie residenziale, ovvero Euro 15,00/2 mq = Euro 7,50/mq superficie utile netta

$$R_l (\text{part.443, sub 3}) = \text{Euro } 7,50 * \text{mq}(24,00) * 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.160/00$$

$$S = 41\% \text{ R.A.L} = 41\% (\text{Euro } 2.160) = \text{Euro } 885/60$$

$$R_n = \text{Euro } (2.160/00 - 885/60) = \text{Euro } 1.274/40$$

Si considereranno, in aggiunta e in detrazione:

- fruibilità locale : -0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- manutenzione carente: +0,10

$$\text{Sommano: } -0,10 + 0,10 + 0,10 = -0,10$$

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : $(2,00 + 0,10) \% = 2,1\%$

Probabile valore di mercato p.lla 443, sub. 3





In tale ipotesi, assumendo per i balconi un coefficiente di equivalenza pari a 0,33, per la unità abitativa posta ai piani primo e secondo si ottiene:

$$\begin{aligned} V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 2}) &= m_q (158,83 + 34,52 * 0,33) * 1,0473 * 1,0293 * \text{Euro}/m_q 4300 = \\ &= \text{Euro } 789.027,46 = \text{Euro } 789.000/00 \end{aligned}$$

Magazzini e locali di deposito, piano 3, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443, sub. 3

In caso di locali sottotetto adibiti a cantina, deposito, ecc., pertinenza della abitazione, si dovrebbe stimare un valore pari al 25% della superficie reale; in questo caso, ove tale superficie si configura quale vero e proprio vano del tutto fruito e fruibile (per quanto di altezza ridotta) e non qualificabile, pertanto, semplicemente "sottotetto", si ritiene congruo adottare un valore pari al 50% del valore di una equivalente superficie residenziale. Si avrà dunque : $0,50 \times 4300 \text{Euro}/m_q = \text{Euro } 2150/m_q$

Per cui :

$$V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 3}) = m_q 27,4 * 1,0293 (\text{coefficiente ricavato dai parametri relativi al fabbricato in cui la superficie ricade}) * \text{Euro}/m_q 2150 = \text{Euro } 60.636/00$$



Magazzini e locali di deposito, cat. C/2, cl.3, catasto f. 8, p.la 443 sub. 4 piano S2

In questo caso per le pertinenze all'abitazione rappresentate dai locali cantina, ripostiglio, ricovero attrezzi e animali, si stima un valore pari al 25% del valore riconosciuto alle superfici costituenti unità abitativa. Si applicherà il valore di Euro 4.300 /4 mq = Euro 1075/mq di superficie lorda, e si terrà conto dei seguenti parametri correttivi, ottenendo:

PIANO (secondo seminterrato)	0,95
STATO CONSERVATIVO INTERNO (pessimo)	0,90
UTILIZZABILITA' AUTONOMA (improbabile)	0,95

Il prodotto dei coefficienti correttivi così individuati è pari a 0,81225.

Per i fattori relativi all'intero fabbricato si assume ancora il valore precedentemente determinato di 1,0293. Si avrà, pertanto:

$V_{merc} \text{ (part.443, sub 4)} = \text{mq } 130,57 * 1,0293 * 0,81225 \text{ (parametri relativi al fabbricato in cui la superficie ricade)} * \text{Euro/mq } 1.075 = \text{Euro } 117.393,46 = \text{Euro } 117.400/00$





8.2 - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi si basa sulla applicazione della nota formula:

$$V_m = R_n / r = (R_l - S) / r$$

secondo la quale il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito annuo prodotto dallo stesso sotto forma di "fitto", al netto delle spese $(R_l - S)$, e il saggio di capitalizzazione (r) , che può considerarsi quale indice di redditività dell'investimento attuato attraverso la locazione dell'immobile (tecnicamente è il saggio di interesse con il quale si effettua l'accumulazione delle rate annue costanti posticipate).

L'esame del mercato immobiliare locale e la consultazione dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2006, hanno consentito di stimare per immobili della tipologia in questione (edilizia residenziale : ville e villini) in località Sorrento, zona periferica, un canone mensile in ragione di Euro 11- 16,5 per metro quadro di Superficie Utile Netta..

In base a quanto precedentemente esposto e all'osservazione del mercato delle locazioni si ritiene congruo, pertanto, assumere un valore di Euro 15,00 per metro quadro di superficie netta.

I Redditi Lordi annui ricavabili dalle unità immobiliari sono dunque:



Abitazione (part.443, sub 1)

Ri Abitazione (part.443, sub 1) = Euro 15/00 * mq(105,67+ 97,66 +17,782 (terrazzi)) * 12 mesi =
= Euro 39.800/16

Ai redditi lordi così calcolati vanno detratte le spese, di seguito individuate:

- Spese medie annue condominiali

Manutenzione parti comuni; assicurazione fabbricato; ripulitura scale ed esterno fabbricato in media ogni 15 e 40 anni.

Stimabili nel 4% del R.A.L.

- Lavori periodici all'unità immobiliare

Riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria, ripulitura in media ogni dieci anni (si considera la media annuale).

Stimabili al 5% del R.A.L.

- Sfitti e insolubilità

Stimabili al 2% del R.A.L.

- Imposizioni fiscali

Imposte IRPEF e ICI, tasse erariali e comunali.

Stimabili al 28% del R.A.L.

- Spese di gestione

Stimabili al 2% del R.A.L.

Le spese, così valutate, ammontano al $(4 + 5 + 2 + 28 + 2) = 41\%$ del Reddito Annuo Lordo.





A tal punto, essendo in possesso dell'incidenza percentuale delle spese, possiamo dedurre il Reddito netto presunto per gli immobili oggetto di stima, come di seguito riportato:

$$S = 41\% \text{ R.A.L} = 41\% (\text{Euro } 39.800/16) = \text{Euro } 16.318/00$$

$$R_n = \text{Euro } (39.800/16 - 16.318/00) = \text{Euro } 23.482/16$$

Per il saggio di capitalizzazione, grazie ad una indagine condotta presso gli istituti di credito della zona e alla bibliografia sull'argomento, si ritiene corretto assumere un valore medio del 2%.

Su tale saggio, in aggiunta e in detrazione, per l'appartamento al secondo piano, intervengono i seguenti fattori:

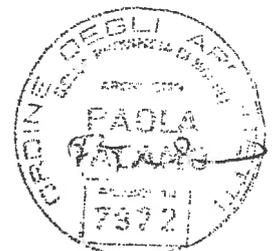
- centralità dell'ubicazione edificio rispetto al contesto urbano : + 0,10
- modesto il livello dei collegamenti e dei trasporti : + 0,10
- buona la presenza di attrezzature collettive a distanza ridotta : -0,10
- buona la dotazione di verde pubblico: -0,10
- buone le caratteristiche di panoramicità : -0,10
- buone le caratteristiche di luminosità : -0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- scarsa suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione : +0,10

$$\text{Sommano: } +0,10 + 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 + 0,10 + 0,10 = 0$$

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : (2- 0,0) % = 2%

Probabile valore di mercato (part. 443, sub 1)

$$\text{Vm} = R_n * (1/r) = \text{Euro } 23.482/16 / 0.02 = \text{Euro } 1.174.108/00$$



Abitazione (part.443, sub 2)

Rl abitazione (part.443, sub 2) = Euro 15/00 * mq(134,07+ (34,52*0,33 (balconi))) * 12 mesi = =
Euro 26.182/80

S = 41% R.A.L = 41% (Euro 26.182/80) = Euro 10.734/948

Rn = Euro (26.182/80 - 10.734/948) = Euro 15.447/85

Per il saggio di capitalizzazione, grazie ad una indagine condotta presso gli istituti di credito della zona e alla bibliografia sull'argomento, si ritiene corretto assumere un valore medio del 2%.

Su tale saggio, in aggiunta e in detrazione, per l'appartamento al secondo piano, intervengono i seguenti fattori:

- centralità dell'ubicazione edificio rispetto al contesto urbano : + 0,10
- modesto il livello dei collegamenti e dei trasporti: + 0,10
- buona la presenza di attrezzature collettive a distanza ridotta: -0,10
- buona la dotazione di verde pubblico: -0,10
- buone le caratteristiche di panoramicità : -0,10
- buone le caratteristiche di luminosità : -0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- scarsa suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione : +0,10

Sommano: +0,10 + 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 - 0,10 + 0,10 + 0,10 = 0

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : (2- 0,0) % = 2%

Via Catello Pisico 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na)



**Probabile valore di mercato (part. 443, sub 2)**

$$V_m \text{ (appart. Part.443 ,sub 2)} = R_n * (1)/r = \text{Euro Euro } 15.447,85 / 0,02 = \text{Euro } 772.392,6$$

Magazzini e locali di deposito, piano 3, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443 , sub 3

Si utilizzerà un valore pari al 50% del reddito ricavabile da una equivalente superficie residenziale, ovvero Euro 15,00/2 mq = Euro 7,50/mq superficie utile netta

$$R_I \text{ (part.443, sub 3)} = \text{Euro } 7,50 * \text{mq}(24,00) * 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.160/00$$

$$S = 41\% \text{ R.A.L} = 41\% (\text{Euro } 2.160) = \text{Euro } 885/60$$

$$R_n = \text{Euro } (2.160/00 - 885/60) = \text{Euro } 1.274/40$$

Si considereranno, in aggiunta e in detrazione:

- fruibilità locale : -0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- manutenzione carente: +0,10

$$\text{Sommano: } -0,10 + 0,10 + 0,10 = -0,10$$

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : (2,00+0,10) % = 2,1%



**Probabile valore di mercato p.lla 443 , sub. 3**

$$V_m = R_n \cdot (1/r) = \text{Euro } 1.274/40/ 0,021 = \text{Euro } 60.685/71$$

Magazzini e locali di deposito, piano S2, cat. C/2, catasto f. 8, p.lla 443 , sub. 4

Si utilizzerà un valore pari al 25% del reddito ricavabile da una equivalente superficie residenziale, ovvero Euro 15,00/4 mq = Euro 3,75/mq superficie utile netta

$$RI \text{ (part.443, sub 4)} = \text{Euro } 3,75 \cdot \text{mq}(109,3) \cdot 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 4.918/50$$

$$S = 41\% \text{ R.A.L} = 41\% (\text{Euro } 4.918/50) = \text{Euro } 2.016/585$$

$$R_n = \text{Euro } (4.918/50 - 2.016/585) = \text{Euro } 2.901/915$$

Si considereranno, in aggiunta e in detrazione:

- scarsa utilizzabilità autonoma : +0,10
- scarso il livello tecnologico dei servizi : +0,10
- manutenzione carente: +0,10
- assenza di infissi di chiusura : +0,10

$$\text{Sommano: } +0,10 + 0,10 + 0,10 + 0,10 = +0,40$$

Il saggio di capitalizzazione assunto sarà : (2,00+0,40) % = 2,4%

Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na)
Tel.0818711556 - 3389677772- email: talamo1@aliceposta.it





Probabile valore di mercato p.lla 443 , sub. 4

$$V_m = R_n \cdot (1/r) = \text{Euro } 2.901/915 / 0,024 = \text{Euro } 120.913/125$$





In conclusione, si è trovato per via sintetica:

Vmerc (part.443, sub 1) = Euro 1.087.080/00

Vmerc (part.443, sub 2) = Euro 789.000/00

Vmerc (part.443, sub 3) = Euro 60.636/00

Vmerc (part.443, sub 4) = Euro 117.400/00

Per via analitica:

Vmerc (part.443, sub 1) = Euro 1.174.108/00

Vmerc (part.443, sub 2) = Euro 772.392/60

Vmerc (part.443, sub 3) = Euro 60.685/71

Vmerc (part.443, sub 4) = Euro 120.913/125

A questo punto si ritiene utile operare una media tra i dati analitici e sintetici (tra i quali sussiste uno scarto di circa il 3-4 %, per cui il risultato può considerarsi attendibile) , ottenendo il più probabile valore di mercato dei beni immobili considerati:

Vmerc (part.443, sub 1) = Euro $(1.087.080/00 + 1.174.108/00)/2$ = Euro 1.130.594

Vmerc (part.443, sub 2) = Euro $(789.000/00 + 772.392,6)/2$ = Euro 780.696/30

Vmerc (part.443, sub 3) = Euro $(60.636/00 + 60.685/71)$ = Euro 60.660/85

Vmerc (part.443, sub 4) = Euro $(117.400/00 + 120.913/125)$ = Euro 119.156/56



*** NOTA:**

*Per quanto non ravvisabile dagli atti di pignoramento immobiliare, a tali valori così stimati andrebbe aggiunto un importo derivante dalla ulteriore pertinenza relativa a detti beni, costituita dal terreno circostante il fabbricato, della complessiva estensione di are 24 e centiare 75, compresa l'area di sedime dello stesso edificio. Tale circostanza si ricava dall'atto di compravendita immobiliare, a firma del Notaio G. Iaccarino, di cui si riproduce stralcio in allegati. Da tale documento si evince che il terreno costituisce pertinenza in parti eguali degli immobili dianzi descritti per cui, attribuendo a tale terreno un valore pari ad Euro 45/mq, quale valore medio desunto da una indagine compiuta presso le locali agenzie immobiliari per terreni dalle analoghe caratteristiche, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione.

Alla complessiva superficie di mq.2475 si sottrarrà la superficie di mq.363,50 costituente l'area di sedime del fabbricato, ottenendo una superficie residua di mq $(2475 - 363,5) = \text{mq } 2.111,5$. Si avrà:

$$V_{\text{mercato terreno pertinenziale}} = \text{Euro } 45/\text{mq} * 2.111,5 \text{ mq} = \text{Euro } 95.017,5$$

Tale cifra si ripartisce tra le quattro unità immobiliari individuate, in ragione di Euro 95.017,5 / 4 = Euro 23.754,375, importo che si ritiene di sommare al valore delle unità sub1, sub2, sub3, sub 4 precedentemente stimato. E cioè:

$$V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 1}) = \text{Euro } 1.130.594 + \text{Euro } 23.754,375$$

$$V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 2}) = \text{Euro } 780.696/30 + \text{Euro } 23.754,375$$

$$V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 3}) = \text{Euro } 60.660/85 + \text{Euro } 23.754,375$$

$$V_{\text{merc}} (\text{part.443, sub 4}) = \text{Euro } 119.156/56 + \text{Euro } 23.754,375$$

C/mare di Stabia, 16/05/2007

