

---

Ing. Maria Laura Martino  
Via Caravaggio, 119  
80126 NAPOLI  
Tel. 081/7143734 – 347/1288763  
e-mail: [marialauramartino@virgilio.it](mailto:marialauramartino@virgilio.it)

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N° R.G.E. : 256/08**

**GIUDICE : DOTT. ATTANASIO**

**CAUSA : MPS SPA / MOSELLA ANNA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**Luglio, 2009**

il CTU  
ing. M.L. Martino

## 1) PREMESSA

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata, in data 8 aprile 2009, consulente tecnico di ufficio dal G.E. dott. Attanasio, nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro ~~Mosella Anna~~.

Per il conferimento dell'incarico ed il giuramento, la stessa veniva invitata all'udienza del 4 giugno 2009.

Il Giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis cpc, affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma cpc segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, con conferma delle provenienze fino a quelle ante ventennale;*
- 2) identifichi il bene con confini e dati catastali;*
- 3) descriva sommariamente il bene;*
- 4) indichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 5) accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*6) accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*7) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento;*

*8) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.*

La scrivente comunicava alla parte debitrice, con raccomandata A.R. del 6 giugno 2009, che il giorno 1 luglio 2009 alle ore 15,30 avrebbe effettuato il sopralluogo tecnico agli immobili siti in Mugnano di Napoli alla via E. Montale n. 32.

In data 8 giugno 2009 la missiva di cui sopra veniva fatta recapitare alla scrivente e riportava la dicitura "sconosciuto".

Ciò nonostante la sottoscritta si recava, in data 16 giugno 2009, sui luoghi oggetto di causa e, alla presenza della sig.ra Mosella Anna, effettuava rilievo fotografico e planimetrico degli stessi.

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione acquisita ed allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione di consulenza tecnico-estimativa che sarà articolata come segue:

- 2) Cenni all'atto di precetto.**
- 3) Operazioni peritali.**
- 4) Risposte ai quesiti.**
- 5) Conclusioni.**

## **2) CENNI ALL'ATTO DI PRECETTO.**

L'istante Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena alla Piazza Salimbeni n. 3, con contratto di mutuo di credito fondiario per notar Mario Iazzetti del 16.04.2003 concedeva alla sig.ra **Mosella Anna** un mutuo di € 150.000,00.

La parte mutuataria risulta inadempiente non avendo eseguito il pagamento di più rate del mutuo scadute.

Tutto ciò premesso la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa intende sottoporre a pignoramento i seguenti immobili siti in Mugnano di Napoli alla via E. Montale n. 32:

- appartamento riportato al NCEU al foglio 6, p.lla 378, sub 28;
- locale riportato al NCEU al foglio 6, p.lla 378, sub 90;
- locale riportato al NCEU al foglio 6, p.lla 378, sub 92;
- locale riportato al NCEU al foglio 6, p.lla 378, sub 128.

## **2) OPERAZIONI PERITALI**

### **VERBALE DI PRIMO ACCESSO**

Il giorno 16 giugno 2009, il CTU si recava sui luoghi, oggetto della procedura n. 256/08, siti in Mugnano di Napoli alla via E. Montale n. 32 scala B.

La scrivente, alla presenza della parte debitrice, provvedeva ad ispezionare i luoghi ed effettuava un rilievo fotografico degli stessi.

In quella stessa data, completata l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato conferitole, la scrivente riteneva concluse le operazioni peritali.

#### 4) RISPOSTE AI QUESITI

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma cpc segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, con conferma delle provenienze fino a quelle ante ventennale.*

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto, nel fascicolo di ufficio è presente la certificazione notarile, redatta dal dott. Luigi Mauro con studio in Napoli alla via Roberto Bracco n. 15/A, il quale, a partire dal giorno 11 maggio 1957, data dell'apertura della successione della sig.ra Cacciapuoti Teresa, proprietaria da data anteriore al ventennio del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente relazione, e fino al 13 giugno 2008, data della trascrizione del pignoramento a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, dichiara che gli immobili sono pervenuti alla sig.ra Mosella Anna in virtù di assegnazione dalla "PRIMAVERA 94 Società Cooperativa a r.l." giusta atto per notar Mario Mazzetti di S. Antonio Abate in data 16 aprile 2003. Alla società dante causa il suolo, sul quale la stessa ha edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili in esame, era pervenuto in virtù di due atti di compravendita per notar Salvatore Sica di Marano di Napoli, e propriamente:

- con atto in data 22 maggio 1996 la società acquistava dai germani Chianese, Maria Antonietta, Maria Grazia ed Enrico, il terreno edificatorio in Mugnano di Napoli riportato in catasto al foglio 6 particella 156;
- con atto in data 19 ottobre 1999 la società acquistava dalle predette germane, Maria Antonietta e Maria Grazia, nonché dalla sig.ra

~~Annamaria Ummarino~~ il terreno edificatorio in Mugnano di Napoli riportato in catasto al foglio 6 particella 347.

Si evidenzia che l'attuale particella n. 378 del foglio 6, che identifica il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame, proviene dalla particella n. 378 la quale deriva dalla particella n. 376 in virtù di frazionamento n. 502811 del 20/4/2000. Detta particella n. 376 comprendeva la particella n. 156 e la particella 347 come sopra acquistate dalla "PRIMAVERA 94 Società Cooperativa a r.l."

Ai danti causa sig.ri ~~Chianese e Ummarino~~, le particelle di terreno alienate erano così pervenute:

-in data 11 maggio 1957 è deceduta ab intestato in Napoli la sig.ra Teresa Cacciapuoti, nata a Mugnano di Napoli il 24 ottobre 1908, con eredi i figli Maria Antonietta, Maria Grazia ed Enrico Chianese e, per l'usufrutto uxorio, il coniuge Giovanni Chianese nato a Napoli il ~~14 giugno~~ 1910. In data 23 ottobre 2007 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità contro Cacciapuoti Teresa e a favore dei germani ~~Maria Antonietta, Maria Grazia ed Enrico Chianese~~, in virtù del citato atto di compravendita per notar Sica del 22 maggio 1996, rep. 96450;

- in data 3 febbraio 1998 è deceduto ab intestato in Torino il predetto Chianese Enrico, lasciando a sé superstiti unici eredi il coniuge Annamaria Ummarino e le germane Maria Antonietta e Maria Grazia Chianese. Con atto per notar ~~Formisano del 26 marzo 1998~~, rep. 40275, le sig.re Annamaria Ummarino, Maria Antonietta e Maria Grazia Chianese accettavano l'eredità del defunto Chianese Enrico. In data 23 ottobre 2007 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità contro ~~Chianese Enrico~~ e a favore di ~~Ummarino Annamaria, Chianese Maria Antonietta e Chianese Maria Grazia~~ in virtù del

citato atto di compravendita per notar Sica del 19 ottobre 1999 rep. 98697.

A tutto il 13 giugno 2008, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 22/4/2003 ai nn. 16883/3038 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena contro Mosella Anna gravante su tutti gli immobili in oggetto in virtù di mutuo fondiario per notar M. Iazzetti del 16/4/2003;
- iscrizione di ipoteca legale del 28/2/2006 ai nn. 12327/4036 a favore Gest Line spa contro Mosella Anna gravante sugli immobili indicati catastalmente con i subalterni 28, 90, 92 della particella n.378 del foglio 6;
- trascrizione del pignoramento n. 22323/14060 in data 2/5/2008, a favore della S.V.A. spa contro Mosella Anna gravante su tutti gli immobili in esame;
- trascrizione del pignoramento n. 31064/19718 in data 13/6/2008, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro Mosella Anna.

***2) Identifichi il bene con confini e dati catastali.***

I beni, oggetto della seguente procedura, sono così identificati al Catasto Edilizio Urbano del comune di Mugnano di Napoli:

- 1) appartamento riportato al foglio 6, particella 378, subalterno 28. Esso confina con ballatoio, con vano ascensore e con proprietà aliena;
- 2) locale riportato al foglio 6, particella 378, subalterno 90. Esso confina con box n.40, attualmente indicato col numero 6, con locale ascensore e con corridoio di disimpegno;
- 3) locale riportato al foglio 6, particella 378, subalterno 92.

Esso confina con box n.40, attualmente indicato col numero 6, con corridoio di disimpegno e con box n. 42, attualmente indicato col numero 8;

4) posto auto scoperto riportato al foglio 6, particella 378, subalterno 128.

~~Esso confina~~ con posto auto n.7, con corsia di manovra e con posto auto n.5.

### **3) Descriva sommariamente il bene.**

I beni in esame sono siti in Mugnano di Napoli alla via E. Montale n.32 scala B. Trattasi ~~di un appartamento~~ con lastrico solare, di due locali e di un posto auto. Si riporta, di seguito, una sommaria descrizione per ognuno di essi seguendo l'assegnazione numerale di cui sopra.

1) L'appartamento ~~è ubicato~~ al piano terzo ed ha numero interno n. 11. Esso è costituito da n. 4 ambienti, da due disimpegni e da due bagni.

Dalla porta di ingresso si accede ad un primo ambiente adibito a soggiorno con cucina che conduce, alla sua destra, ad un balcone e, alla sua sinistra, al primo disimpegno. Quest'ultimo conduce ad un bagno, a conduzione forzata, ed alla camera da letto matrimoniale.

Il secondo disimpegno, ubicato alla sinistra della porta di caposala, conduce alle due camere da letto ed all'altro bagno, anche esso a conduzione forzata. Una lunga balconata permette l'affaccio sul viale condominiale a tutti gli ambienti adibiti a camere da letto e, per il tramite di una scala in ferro ivi ubicata, anche l'accesso al lastrico solare. A quest'ultimo si accede anche dalla scala condominiale. Sul lastrico solare insiste anche un ambiente attualmente adibito a cucinotto.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

Le superfici dell'appartamento sono le seguenti:

- superficie lorda mq 96,50
- superficie cucinotto mq 14,40
- superficie balconi mq 32,90
- superficie lastrico solare mq 125,60
- superficie commerciale  $110,90 + \frac{1}{3} \text{ di } 158,50 = \text{mq } 163,73$

2) Il locale è ubicato al piano sottostrada ed è attualmente adibito a box auto contrassegnato col numero 5. Una saracinesca in ferro ad apertura comandata consente il suo ingresso. Ad esso si accede sia per il tramite di una rampa condominiale sia attraverso l'impianto di ascensore a servizio del fabbricato di cui fa parte l'unità in esame.

Lo stato di conservazione del bene è buono.

La sua consistenza è di circa mq 32.

3) Il locale è ubicato al piano sottostrada ed è attualmente adibito a box auto e contrassegnato col numero 7. Una saracinesca in ferro ad apertura comandata consente il suo ingresso. Ad esso si accede sia per il tramite di una rampa condominiale sia attraverso l'impianto di ascensore a servizio del fabbricato di cui fa parte l'unità in esame.

Lo stato di conservazione del bene è buono.

La sua consistenza è di circa mq 21

4) Il posto auto scoperto è ubicato al piano terra e consente la sosta di un'unica autovettura.

La sua consistenza è di circa mq 9.

***4) Indichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.***

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 16 giugno 2009 sui luoghi in esame, è emerso che i beni in oggetto sono occupati dalla parte debitrice, sig.ra **Mosella Anna**

**5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Con comunicazione a mezzo fax inviata in data 10 giugno 2009 all'avv. Salice, quale amm.re del condominio di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura, la scrivente chiedeva di conoscere l'esistenza di eventuali oneri condominiali gravanti sugli stessi.

Con missiva del 30/06/09, l'amministrazione condominiale di via E. Montale n.32 di Mugnano di Napoli comunicava alla scrivente che "ad oggi non ci sono arretrati condominiali gravanti sugli immobili di proprietà **Mosella Anna**"

**6) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Come si evince dalla certificazione notarile allegata al fascicolo d'ufficio, a tutto il 13 giugno 2008, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 22/4/2003 ai nn. 16883/3038 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena contro **Mosella Anna** gravante su tutti gli immobili in oggetto in virtù di mutuo fondiario per notar M. Iazzetti del 16/4/2003;
- iscrizione di ipoteca legale del 28/2/2006 ai nn. 12327/4036 a favore Gest Line spa contro **Mosella Anna** gravante sugli immobili

indicati catastalmente con i subalterni 28, 90, 92 della particella n.378 del foglio 6;

- trascrizione del pignoramento n. 22323/14060 in data 2/5/2008, a favore della S.V.A. spa contro Mosella Anna gravante su tutti gli immobili in esame;

- trascrizione del pignoramento n. 31064/19718 in data 13/6/2008, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro Mosella Anna.

*7) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento.*

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mugnano di Napoli risulta l'esistenza di concessioni edilizie n.77/96

e n.78/96 rilasciate in data 20/6/97 per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

Confrontando le planimetrie allegata alle concessioni, che descrivono la pianta tipo sia dell'appartamento e sia del box auto, con le planimetrie catastali dei beni in oggetto, risultano le seguenti difformità:

- l'appartamento, già indicato al numero 1, oltre a presentare lievi difformità distributive interne, ha subito un aumento di volume dovuto ad una traslazione di una parete perimetrale prospiciente il balcone a servizio della cucina;
- il box auto, già indicato al numero 2, ha subito un aumento di volume essendo stato ad esso accorpato il locale macchine, così indicato nella planimetria allegata alle concessioni.

Da una certificazione rilasciata dal comune di Mugnano di Napoli si evince che non “ esistono agli atti istanze di condono edilizio presentate a nome della sig.ra Mosella Anna”.

Tuttavia, a parere della scrivente, ai sensi del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, non esistono vincoli ostativi al rilascio del permesso in sanatoria.

Le planimetrie catastali dei beni in esame, che in copia si allegano alla presente, sono conformi allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente nel corso delle operazioni peritali.

Non esiste la dichiarazione di agibilità.

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, i beni pignorati ricadono in zona “C” (residenziale di espansione). L'area, su cui insistono gli immobili in esame, non è sottoposta né a vincoli ambientali né a quelli paesaggistici.

Le opere previste per ripristinare lo stato dei luoghi, possono essere così di seguito individuate:

#### APPARTAMENTO

- rimozione infisso;
- demolizione dell'attuale tramezzatura;
- ricostruzione di tramezzatura con riposizionamento infisso.

Per la realizzazione delle opere sopra indicate, si valuta, a corpo, un costo di € 5.000,00.

#### BOX AUTO

- realizzazione di tramezzatura;
- pitturazione previa preparazione della parete.

Per la realizzazione delle opere di cui sopra, si valuta, a corpo, un costo di € 1.500,00.

***8) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.***

Si procederà di seguito alla determinazione del valore degli immobili indicando i criteri di stima adottati.

Si fa presente, come già detto in precedenza, che i beni sono occupati dalla parte debitrice.

Come risulta dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, nonché dalla allegata documentazione fotografica, lo stato di conservazione degli immobili è sufficientemente buono.

Per affrontare la stima immobiliare di un bene, occorre tener conto sia della domanda che dell'offerta di unità abitative, sia di altri

parametri legati alle posizioni, estrinseche ed intrinseche, dell'immobile che si va a valutare.

Le caratteristiche di posizione estrinseche rappresentano le condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri principali sono:

- prossimità ad un centro con flussi di interesse commerciale;
- salubrità della zona, presenza di aree verdi;
- efficienza dei servizi e della viabilità;
- ceto sociale della popolazione;
- panoramicità;
- densità edilizia;
- categorie delle unità abitative ecc.

Le caratteristiche di posizione intrinseche possono essere così distinte:

- destinazione d'uso (residenza, negozio, ufficio ecc.);
- composizione e disposizione degli ambienti interni;
- vetustà dell'immobile;
- grado di rifinitura;
- orientamento, luminosità, ecc.

Ai fini della determinazione del valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione, si procede adoperando due differenti metodologie valutative le quali consentono di pervenire a risultati la cui media aritmetica identifica il valore che maggiormente si approssima a quello di mercato.

I due metodi utilizzati sono quello analitico detto anche indiretto e quello sintetico detto anche comparativo.

#### ***Metodo analitico o indiretto***

La stima indiretta del valore di mercato si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, cioè del compenso spettante al proprietario.

Alla determinazione del reddito netto annuo si perviene attraverso l'analisi del canone di affitto prendendo in esame il bilancio di parte padronale che presenta come poste attive i ricavi annui derivanti dalla locazione e come poste negative gli oneri e spese a carico della proprietà stessa.

E' importante evidenziare che il canone di locazione deve essere quello libero di mercato e non quello legale.

#### ***Metodo sintetico o comparativo***

Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi è ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi "fatti" sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l'utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall'Agenzia del Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni.

Va però precisato che le medie riportate sulle mercuriali valgono solo se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo nel dettaglio delle singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a secondo di parametri quali il livello di piano, l'esposizione, la veduta, la distribuzione interna degli spazi, la presenza di eventuali pertinenze quali scantinati, box ecc.

Di seguito saranno confrontati e successivamente mediati i risultati dei due metodi di cui sopra per gli immobili oggetto della procedura.

### ***PROCEDIMENTI DI STIMA IMMOBILE (1)***

#### **Metodo Indiretto**

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2008, relativi alla zona semicentrale del Comune di Mugnano di Napoli, che di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricadono gli immobili.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio sono compresi tra (€ 3,70/mq e € 5,50/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 20%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato ai beni ed in base alla dimensione dell'appartamento, che è pari a circa mq 164 ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 900,00.

**Reddito annuo lordo presunto** € 900,00 x 12 = € 10.800,00

**Spese di parte padronale :**

- quote amm.ne, manutenzione e ass.ne 2% 216,00

- imposte e tasse 3% 324,00

- sfitti ed inesigibilità 2% 216,00

- spese riscossione e giudizi eventuali 1% 108,00

**Reddito annuo netto** € 9.936,00

**Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,75% si ha :**

$$\frac{9.9360,00 \times 100}{2,75} = € 361.309,00$$

### Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2008.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona semi-centrale Comune di Mugnano di Napoli.  
Valore al mq compreso tra € (1.480,00 e 2.220,00).
- Agenzie immobiliari della zona tra € (2.300,00 e 2.600,00).

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 2.400,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$€ 2.400,00 \times \text{mq } 164 = € 393.600,00$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\frac{361.309,00 + 393.600,00}{2} = \text{€ } 377.454,00$$

### ***IMMOBILE (2)***

#### **Metodo Indiretto**

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2008, relativi alla zona semicentrale del Comune di Mugnano di Napoli, che di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricadono gli immobili.

Nel caso specifico i valori di locazione per i box auto forniti dall'Agenzia del Territorio sono compresi tra (€ 2,90/mq e € 4,30/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 20%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato ai beni ed in base alla dimensione del box auto, che è pari a circa mq 32 ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 120,00.

**Reddito annuo lordo presunto**                      € 120,00 x 12 = € 1.440,00

**Spese di parte padronale :**

- quote amm.ne, manutenzione e ass.ne 2%                      28,80

- imposte e tasse 3%                                                      43,20

- sfitti ed inesigibilità 2%                                              28,80

- spese riscossione e giudizi eventuali 1%                      14,40

**Reddito annuo netto**                                                      € 1.324,80

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,75% si ha :

$$\frac{1.324,80 \times 100}{2,75} = \text{€ } 48.174,00$$

#### **Metodo sintetico**

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2008.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona semi-centrale Comune di Mugnano di Napoli.  
Valore al mq compreso tra € (880,00 e 1.320,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.500,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.300,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$\mathbf{\text{€ } 1.300,00 \times \text{mq } 32 = \text{€ } 41.600,00}$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\frac{\mathbf{48.174,00 + 41.600,00}}{\mathbf{2}} = \mathbf{\text{€ } 44.887,00}$$

### ***IMMOBILE (3)***

#### **Metodo Indiretto**

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2008, relativi alla zona semicentrale del Comune di Mugnano di Napoli, che di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricadono gli immobili.

Nel caso specifico i valori di locazione per i box auto forniti dall'Agenzia del Territorio sono compresi tra (€ 2,90/mq e € 4,30/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 20%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato ai beni ed in base alla dimensione del box auto, che è pari a circa mq 21 ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 100,00.

**Reddito annuo lordo presunto** € 100,00 x 12 = € 1.200,00

**Spese di parte padronale :**

- quote amm.ne, manutenzione e ass.ne 2%	24,00
- imposte e tasse 3%	36,00
- sfitti ed inesigibilità 2%	24,00
- spese riscossione e giudizi eventuali 1%	12,00

**Reddito annuo netto** € 1.104,00

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,75% si ha :

$$\frac{1.104,00 \times 100}{2,75} = € 40.145,00$$

### Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2008.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona semi-centrale Comune di Mugnano di Napoli.  
Valore al mq compreso tra € (880,00 e 1.320,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.500,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.300,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$\mathbf{\text{€ } 1.300,00 \times \text{mq } 21 = \text{€ } 27.300,00}$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\frac{\mathbf{40.145,00 + 27.300,00}}{\mathbf{2}} = \mathbf{\text{€ } 33.722,50}$$

#### ***IMMOBILE (4)***

Quest'ultimo bene è costituito da un posto auto scoperto di circa mq 9 e, non essendo disponibili dati attendibili da parte dell'Agenzia del Territorio, la scrivente ritiene opportuno effettuare una valutazione a corpo in € 10.000,00.

## **5) CONCLUSIONI**

Al fine di una comprensione più agevole ed immediata del presente elaborato peritale si riporta, per ciascun bene pignorato, scheda riassuntiva contenente i dati sulla consistenza, ubicazione, confini, dati catastali e valore del cespite.

### **APPARTAMENTO (1)**

**Consistenza** : 164 mq  
**Ubicazione** : Via E.Montale n.32-sc. B- 3°p. int.11(Mugnano di Napoli)  
**Confini** : ballatoio, vano ascensore, proprietà aliena  
**Dati catastali** : foglio 6, particella 378, sub 28  
**Valore cespite** : € 377.454,00

### **BOX AUTO (2)**

**Consistenza** : 32 mq  
**Ubicazione** : Via E.Montale n.32- piano S1 int.5 (Mugnano di Napoli)  
**Confini** : box n. 6, locale ascensore, corridoio disimpegno  
**Dati catastali** : foglio 6, particella 378, sub 90  
**Valore cespite** : € 44.887,00.

### **BOX AUTO (3)**

**Consistenza** : 21 mq  
**Ubicazione** : Via E.Montale n.32- piano S1 int.7 (Mugnano di Napoli)  
**Confini** : box n. 6, corridoio disimpegno, box n. 8  
**Dati catastali** : foglio 6, particella 378, sub 92  
**Valore cespite** : € 33.722,50.

### **POSTO AUTO SCOPERTO (4)**

**Consistenza** : 9 mq  
**Ubicazione** : Via E.Montale n.32- p.t. int.6 (Mugnano di Napoli)  
**Confini** : posto auto n. 7, corsia di manovra, posto auto n. 5  
**Dati catastali** : foglio 6, particella 378, sub 128  
**Valore cespite** : € 10.000,00.

La scrivente ritiene assolto il mandato conferitole e provvede a depositare la presente relazione presso la cancelleria della V sezione del Tribunale di Napoli.

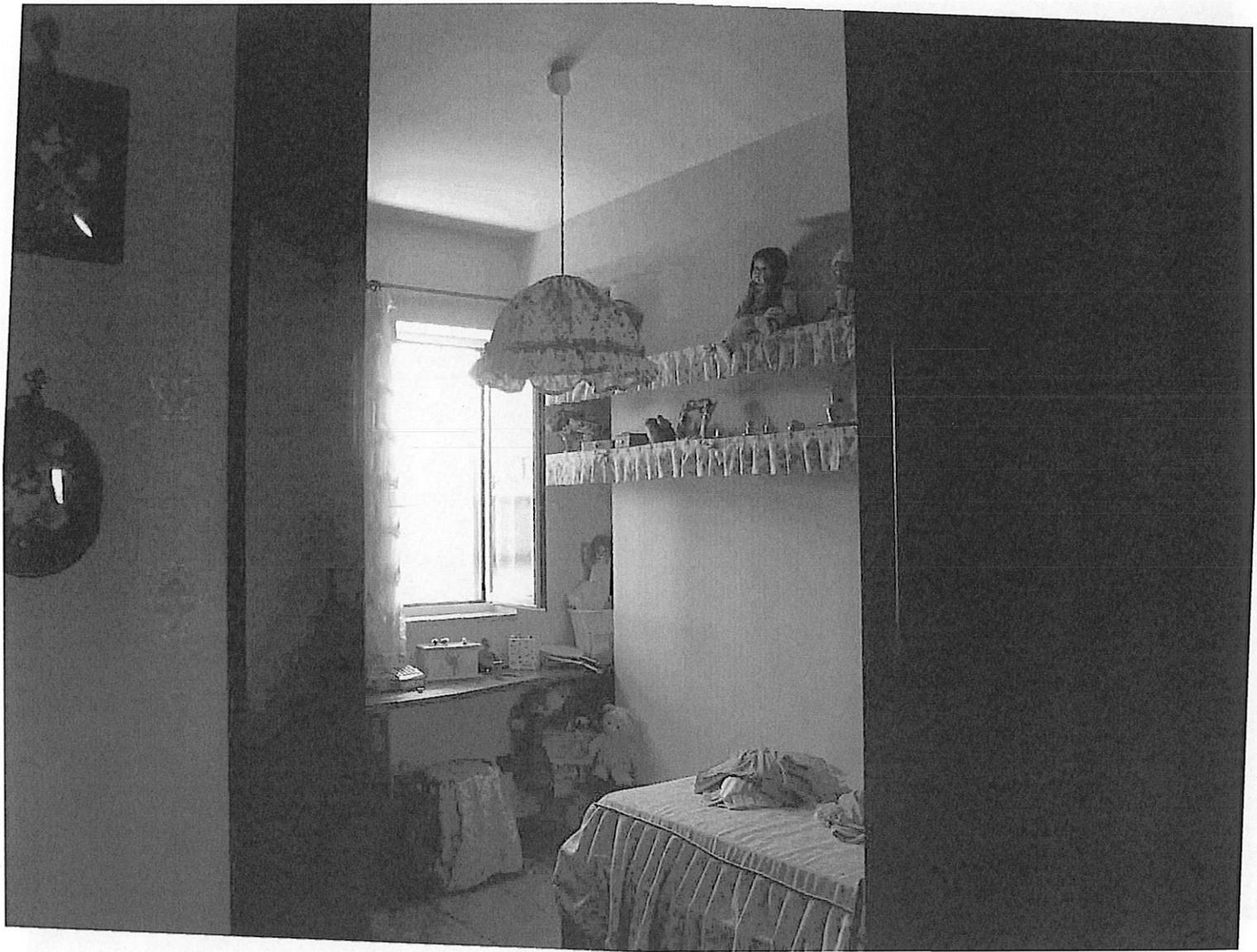
In fede

*Il CTU*  
*ing. M.L. Martino*





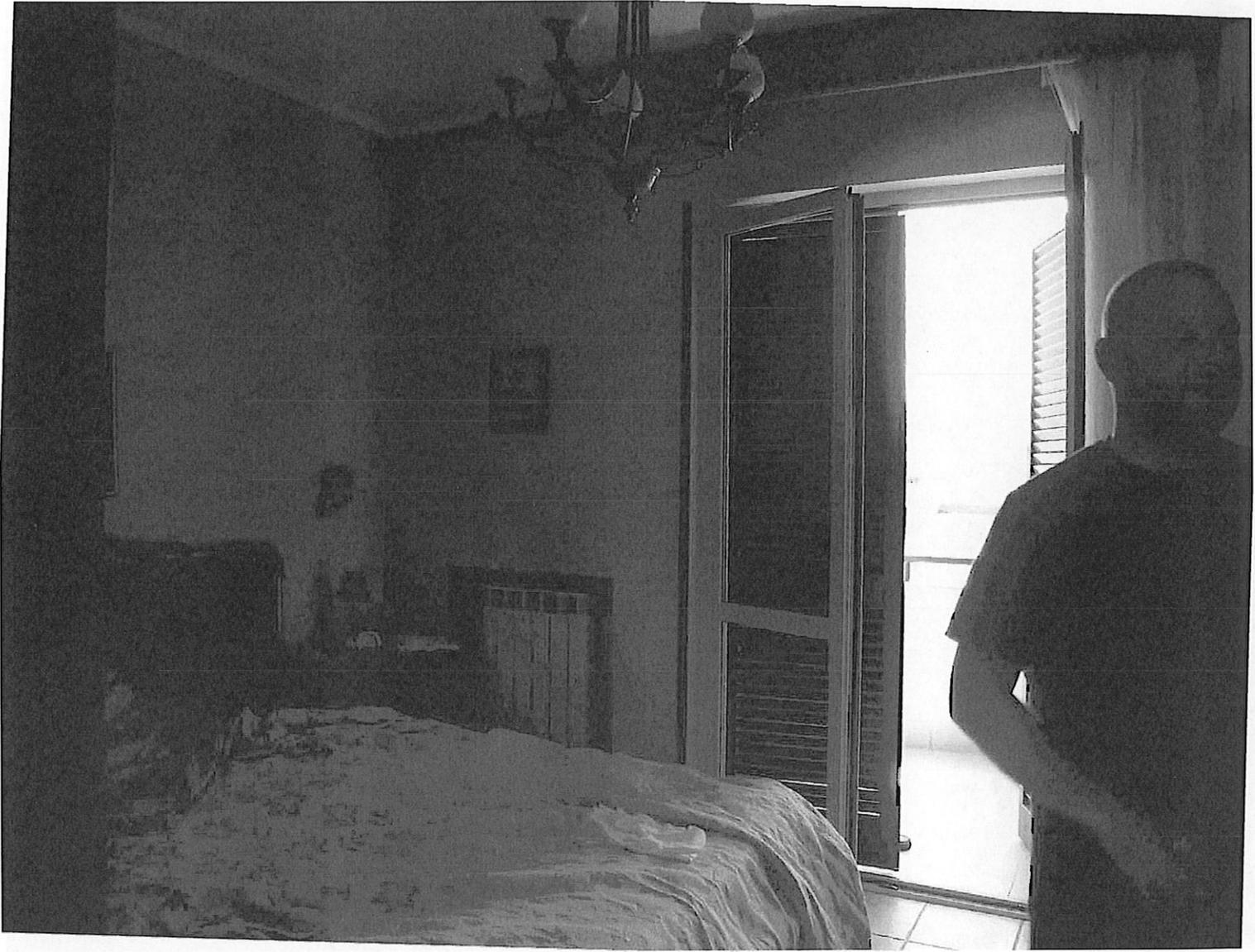
















in Comune di **Mugnano (NA)** via **E. Montale**

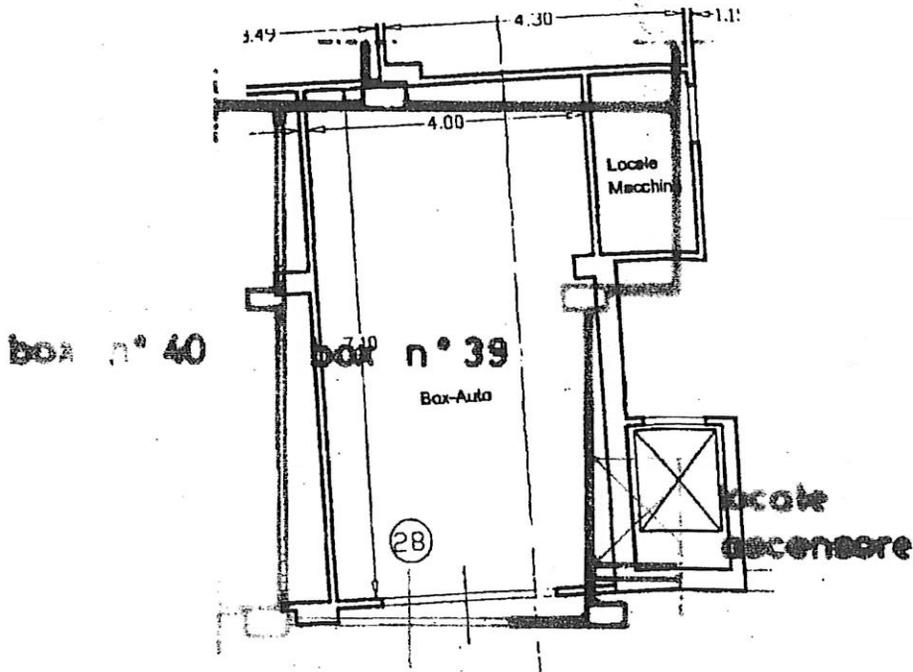
CIV

box n° 39

sub 90

h s 340 m

piano sottostrada



ORIENTAMI



variazione  
 uncia  
 mine  
 Catasto  
 3170  
 90

Data: 19/06/2

A4(210x29

dati

Condizione Postulare

Geometri

MARTINO

11641

BENE 2

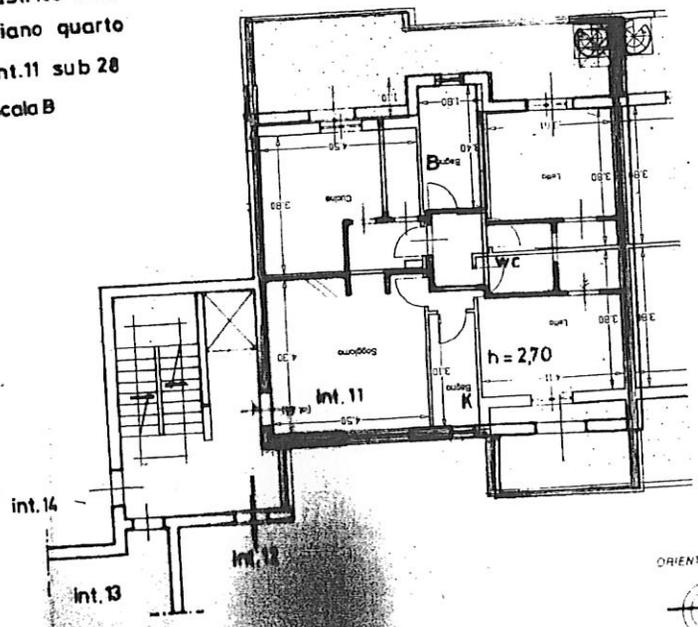
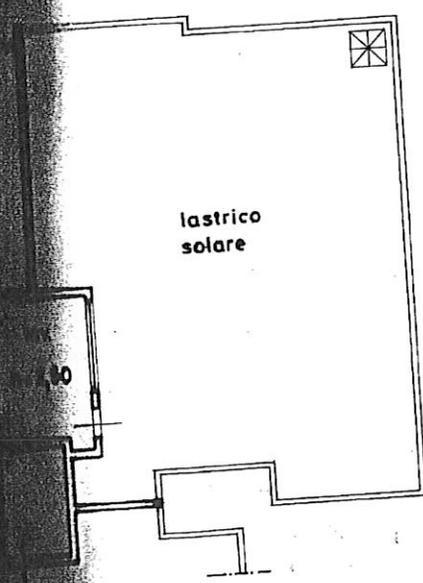
Comune di MUGNANO DI NAPOLI (ST09) - Foglio 02/1000000/00 - Subalterno  
int. 11 scala B.



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.v. in Comune di Mugnano (NA) via E. Montale

app. piano terzo e  
lastrico solare  
piano quarto  
int.11 sub 28  
scala B



ORIENTAMENTO



SCALA DI 100

Dichiarazione di N.C.  
Assenza di variazioni  
Identificativo catastale

Comune di Mugnano  
Cantile Adrale  
Ufficio di Catastro  
Cassella 2162

RESERVATO ALL'UFFICIO

11616

BENE 1



























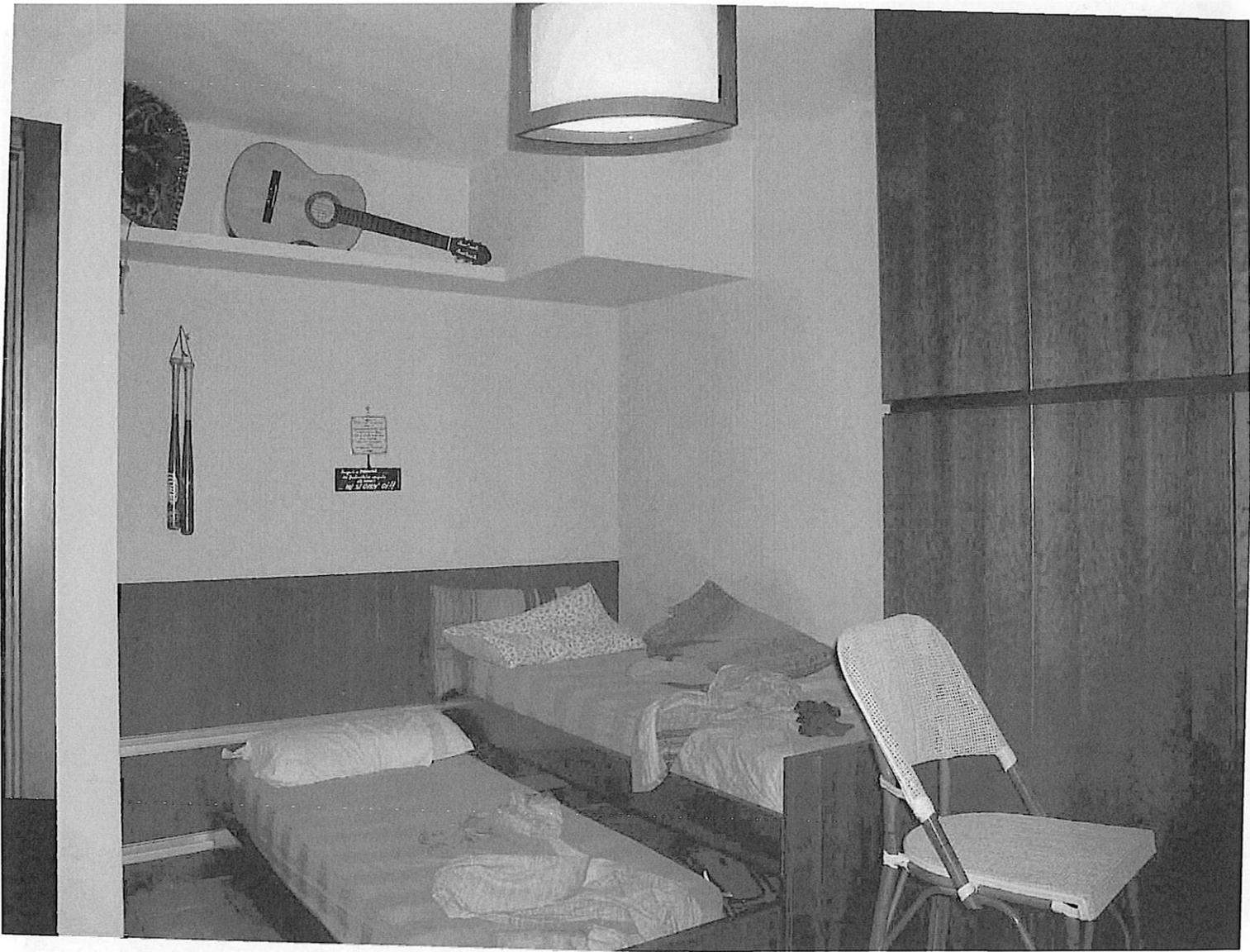








































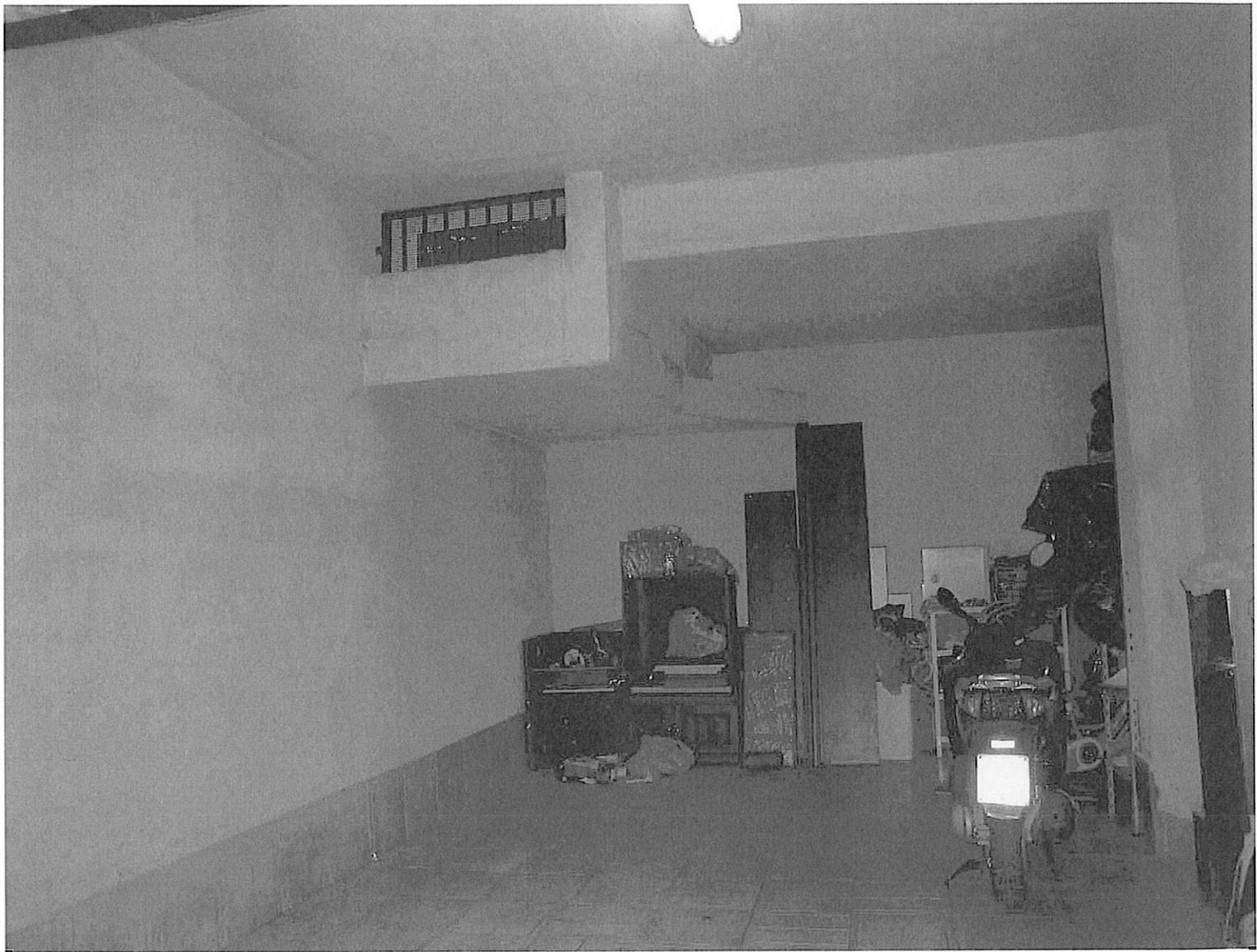


















---

Ing. Maria Laura Martino  
Via Caravaggio, 119  
80126 NAPOLI  
Tel. 081/7143734 – 347/1288763  
e-mail: [marialauramartino@virgilio.it](mailto:marialauramartino@virgilio.it)

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*U<sup>o</sup> ep<sup>o</sup> off.  
3/10/09  
[Signature]*

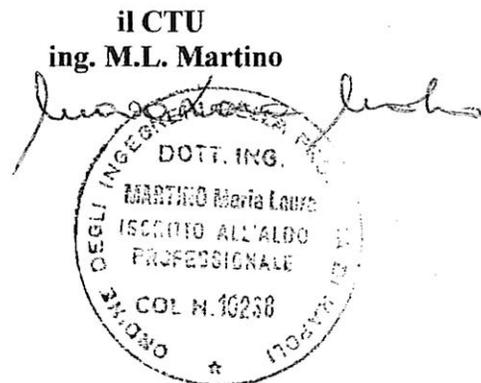
**N° R.G.E. : 256/08**

**GIUDICE : DOTT. ATTANASIO**

**CAUSA : MPS SPA / ~~MOSELLA ANNA~~**

**CHIARIMENTI**

Settembre, 2009



## 1) PREMESSA

Con riferimento a quanto disposto dal G.E. dott. Attanasio in data 28 luglio 2009 comunicatomi, successivamente, a mezzo fax in data 3 settembre 2009, si precisa quanto segue.

Gli ampliamenti rappresentati a pag:14 della CTU, non hanno invaso né proprietà aliena né proprietà condominiale ma, bensì, la proprietà esclusiva.

All'uopo si allegano alla presente, per il bene 1 e per il bene 2, le relative planimetrie allegare alle concessioni edilizie (riportate sul lucido) e le planimetrie catastali, queste ultime coincidenti con lo stato attuale dei luoghi. La loro sovrapposizione chiarisce quanto sopra indicato.

*Il CTU*  
*ing. M.L. Martino*

