

# TRIBUNALE DI NAPOLI

## XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. SSA MARIAROSARIA STANZIONE

PROCEDIMENTO N. 142/2021 R.G.E.

promosso da



contro



INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO

- che in data 14/04/2022 il sottoscritto Arch. NICOLA CERVONE, nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe; riceveva comunicazione della cancelleria in data per provvedere all'integrazione del punto p del quesito del mandato:

  




p. **valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

**Come già depositato è stata effettuata un'indagine sull'andamento dei prezzi correnti nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima.**

La ricerca dei valori è stata condotta sia consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse, sia attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.) oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare e Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione residenziale. Si precisa altresì che per il calcolo delle superfici si è determinata la superficie commerciale misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%. Nella stima si è calcolata la superficie lorda del bene cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, la misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno dei muri perimetrali. Dalle analisi di mercato effettuate sull'Agenzia del Territorio si è



individuato che gli immobili a destinazione residenziale hanno, nella zona ove è ubicato l'immobile in questione, tali valori Osservatorio del **Mercato Immobiliare (O.M.I.)**:

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** ERCOLANO

**Fascia/zona:** Periferia/FASCIA PERIFERICA COMPRESA PREVALENTEMENTE TRA AUTOSTRADA E VIA COZZOLINO

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L
Box	NORMALE	720	1100	L	2,7	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2050	L	4,2	6,3	L



## ANNUNCI IMMOBILIARI IN ZONA:


[← Lista annunci](#)
[← Precedente](#) 9 di 9 [Successivo →](#)


## Attico via San Benedetto Cozzolino 4, Ercolano

Ercolano • Via San Benedetto Cozzolino

€ 365.000

5+  
locali

170 m<sup>2</sup>  
superficie

2  
bagni

2  
piano

**RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-40839578 - 19/01/2022**

### Descrizione

Panoramichissimo con terrazzo, Ercolano-San Sebastiano bellissimo appartamento in parco attrezzato, 146 mq calpestabili, così composto: salone triplo panoramico, tre camere, due bagni, cucina più che abitabile, infissi in pvc, terrazzo di copertura accessibile dall'interno attrezzato e ristrutturato e super panoramico di 170 mq, bagno ristrutturato nuovo, assolutamente da vedere. box auto di 35mq vendita separata.



[← Lista annunci](#)
[← Precedente](#) 4 di 9 [Successivo >](#)


## Appartamento via Sacerdote Benedetto Cozzolino, Ercolano

Ercolano • Via Sacerdote Benedetto Cozzolino

€ 235.000  5 locali  115 m<sup>2</sup> superficie  2 bagni  1 piano

 Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

### Descrizione

IN PARCO APPARTAMENTO 115 MQ CON BOX AUTO

Via Benedetto Cozzolino, in parco Gardenia con doppio ingresso ai confini con San Sebastiano al Vesuvio, immobile di quattro camere ed accessori e più precisamente ampia cucina soggiorno con balcone, salone con balcone e finestra, disimpegno, tre camere da letto con finestra, ripostiglio e due bagni. Completano la proprietà un ampio box auto e posti auto all'interno del parco. L'immobile molto luminoso, gode di una doppia esposizione est ovest ed attualmente si presenta in discreto stato. Classe energetica: G



## DAL BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CASERTA > NORD OVEST > ERCOLANO

## Ercolano (NA)

Via Casacampora, 80056 Ercolano Na, Italia

**ZONA SEMICENTRALE ZONA COMPRESA PREVALENTEMENTE TRA FERROVIA VESUVIANA E AUTOSTRADA**

Posizione Zona    Semicentro    Tipologie Prevalente    Abitazioni Civili    Tutte le f

**Stima Online**    Seleziona la tipologia da valutare...    Tipo contratto...



## Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.517	Euro 2.017	Euro 2.517	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.313	Euro 1.747	Euro 2.181	
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 951	Euro 1.191	Euro 1.432	
Ville & Villini			
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.364	Euro 1.820	Euro 2.276	

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita			
Quotazioni di Vendita			
Quotazioni di Affitto			
Box auto & Autorimesse			
Quotazioni di box e locali AdBn. a parcheggio			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 799	Euro 1.060	Euro 1.321	
Posti auto coperti			
Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 567	Euro 752	Euro 937	
Posti auto scoperti			
Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo	valore medio	Valore massimo	
Euro 404	Euro 545	Euro 685	

In definitiva considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione considerando le caratteristiche interne ed esterne per le abitazioni simili a quelle in esame, il CTU ritiene equo adottare un valore di € 2.000,00/mq, che è pari alla media delle proposte di vendita delle agenzie in zona, alla media riportato dal borsino immobiliare e poco al di sopra dei



valori OMI. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima. Pertanto:

### VALUTAZIONE COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

E' stata effettuata un'indagine sull'andamento dei prezzi correnti nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima.

Tenuto conto delle suddette indicazioni, nonché di ogni caratteristica riguardante gli immobili in esame ed in particolare:

- dello stato di conservazione degli stessi;
- del tipo ed epoca di costruzione;
- dello stato di consistenza e di manutenzione degli stessi;
- dal verde esistente intorno all'immobile in oggetto;
- dall'ubicazione;
- delle infrastrutture di cui è dotata la zona.

Pertanto:

**VALORE DEL LOTTO UNICO:** Appartamento e garage siti nel comune di ERCOLANO alla Via Casacampora n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1 distinti al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7 e Subalterno 1.

Considerato che all'appartamento in esame è dotato di ottimi servizi interni (3 w.c.+ ampio terrazzo e giardino) attribuiamo il valore di 2.000,00 €/mq.

• **Appartamento:**

Superficie commerciale = 197,55 mq

*Tale superficie moltiplicata per il prezzo di stima di € 2.000,00 /mq dà un valore pari a € 395.100,00 (TRECENTONOVANTACINQUEMILACENTO/00).*



**VALUTAZIONE ANALITICA in base ai COEFFICIENTI****LOTTO UNICO**

PARAMETRI OGGETTIVI							
LOTTO	Tipologia	Piano	Servizi dell'alloggio	Funzionalità, manutenzione	Ubicazione	Stato occupazion.	Superficie commerciale
Lotto unico	A/2	1	Con n. 3 w.c. + ascensore	Immobile in buone condizioni manutentive	Zona periferica	Occupato	
COEFF.	1,25	0,90	1,10	1,00	0,90	0,90	197,55 mq

*Tali coefficienti correttivi rivalutati secondo le caratteristiche dell'appartamento moltiplicati per il prezzo di stima di € 2.017,00 /mq (valore medio del borsino immobiliare) danno il seguente valore:*

1,25 X 0,90 X 1,10 X 1,00 X 0,90 X 0,90 X 197,55 mq X valore stimato (2.017,00 €) =

**399.404,69 € (TRECENTONOVANTANOVEMILAQUATTROCENTOQUATTRO/69)**

**Sommando tutte le varie stime dell'appartamento, si ha un Valore Medio finale di:**

€ (395.100,00 + 399.404,69) / 2 = € 397.252,35

(TRECENTONOVANTASETTEMILADUECENTOCINQUADUE/35)

- **Garage:**

*Considerato che il garage ha bisogno di lavori di manutenzione essendo stati riscontrati danni al soffitto per fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo del debitore eseguito, il C.T.U. ritiene equo adottare il valore di 720,00 €/mq (valore minimo quotazioni OMI e superiore al valore del borsino immobiliare).*





Superficie commerciale = 68,90 mq.

*Tale superficie moltiplicata per il prezzo di stima di € 720,00 /mq dà un valore pari a € 49.608,00 (QUARANTANOVEMILASEICENTOOTTO/00).*

**VALORE LOTTO UNICO = (€ 397.252,35 + € 49.608,00) = € 446.860,35**

Su questo valore vengono decurtati:

1. **I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria** nonché delle spese conseguenziali (diritti di segreteria, la sanzione per la mancata presentazione della pratica, la procedura per la presentazione della pratica e per l'aggiornamento catastale e la pratica per l'agibilità nonché l'onorario del tecnico) ammontano ad € 6.000,00 (Seimila/00).
2. **Una percentuale per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto. Per tale riduzioni si ritiene equa la percentuale pari al 2 % del prezzo di € 446.860,35 che è pari a € 8.937,21.

**Per cui il valore del lotto unico finale** al netto dei punti 1 e 2 :

**Valore finale del lotto unico € 446.860,35 – € 6.000,00 – € 8.937,21 = 431.923,14 € arrotondato a 431.923,00 € (QUATROCENTOTRENTUNOMILANOVECENTOVENTITRE/00).**

*Castello di Cisterna, lì 17/05/2022*

**IL C.T.U.**

*Arch. Nicola Cervone*



*Arch. Nicola Cervone*