

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.U. Dott.ssa EMANUELA MUSI

PROCEDIMENTO R.G.E 69/2016 + 202/2016

promosso da

PRISMA SPV SRL (Già doBANK S.p.A.)
(Attore principale)

contro

(Esecutata)

INTEGRAZIONE

1. PREMESSA:

Nel considerare che il presente procedimento risultava sospeso (ex art. 623 c.p.c.) in dipendenza di un decreto del G.D. dell'aprile 2022 emesso in relazione ad un piano del consumatore proposto dalla debitrice eseguita; considerato che, successivamente, non constatava agli atti l'intervenuta omologa del detto piano, il Giudice, letto il ricorso per la riassunzione del processo depositato in data 16.10.2023 nell'interesse della Prisma spv s.r.l. fissava per la comparizione delle parti e degli ausiliari per l'udienza del 07/11/2023. In tale data, il G.E. ritenuta necessaria la verifica e l'aggiornamento del valore immobiliare del cespite ne dava incarico al sottoscritto disponendo il deposito entro il 10/01/2024 rinviando la procedura alla successiva udienza del **23.01.24**. Il sottoscritto arch. Francesco Portoghese, con studio in Napoli alla Via Scarlatti n°89/Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°9216, nominato Esperto Stimatore nella causa in epigrafe verificati e contestualizzati i nuovi valori immobiliari reperiti, deposita la seguente integrazione al precedente elaborato peritale così come disposto dal G.E..

QUESITO:

Calcolo del più probabile valore di mercato aggiornato alle quotazioni attuali:

Lo scrivente procederà, così come disposto dal G.E. all'aggiornamento della valutazione del compendio per l'intero formulando un **unico Lotto** con l'applicazione degli indici di abbattimento precedentemente calcolati e dei valori di mercato aggiornati al mese di dicembre 2023.

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dal sottoscritto (come da elab. grafici in **all.8** depositati agli atti); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (S_R)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 10%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE							
LOTTO UNICO	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE					
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)	
	APPARTAMENTO	Lorda coperta (netta 128 mq)		145,00	1,00	1,00	145,00
		Balconi		5,50	0,25	1,00	1,38
		Terrazzi - vanella		0,00	0,10	0,00	0,00
		Giardino		0,00	0,05	0,00	0,00
rip.esterno			0,00	0,20	0,00	0,00	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					146,40		

- LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL P.1 FOGLIO 12 P.LLA 20/21 SUB 6 E SUB16

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, attuale stato di conservazione, condizioni igieniche e nuove condizioni estetiche intervenute nel lasso di tempo dal deposito dell'elaborato peritale ad oggi) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare aggiornati (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2023; BIN Borsino Immobiliare 2024*; verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dal sottoscritto e tramite i maggiori siti del settore (*Immobiliare.it Tecnocasa, Idealista.it ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

Tenuto conto delle nuove caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché delle caratteristiche e delle finiture, delle peculiarità della zona in cui ricade, la nuova quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate ed aggiornate con tendenza definita "prudente".

Analisi andamento Mercato Immobiliare a Torre Annunziata (Na)

Al mese di Gennaio 2024

Secondo i dati aggiornati dell'OMI al primo semestre del 2023, il più probabile prezzo degli appartamenti per le diverse tipologie individuate nelle sette zone in cui è diviso il Comune di Torre Annunziata è compreso tra 780 €/m² e 1.800 €/m² per la compravendita e tra 2,4 €/m² mese e 5,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio indicato per gli appartamenti in vendita per categoria simile al cespite in esame è di 1.450 €/m²

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.622 al metro quadro**, con **una diminuzione del 0,98% rispetto a Dicembre 2022** (1.638 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Torre Annunziata ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di **€ 1.662 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.535 al metro quadro. La quotazione dei singoli appartamenti a Torre Annunziata è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, tuttavia i maggiori siti di settore riportano come prezzo medio richiesto di media, **€ 1.622 al metro quadro**, rispetto ai **€ 2.268** della media provinciale.

In definitiva, quale quotazione di riferimento verrà assunto un valore PRUDENZIALE pari a: **€/mq 1.550** per la destinazione **Residenziale: A/2 Appartamenti**



VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN TORRE ANNUNZIATA Periferica/SVINCOLO AUTOSTRADA TORRE ANNUNZIATA SUD, PARCO PENNINIELLO, VIA SCHITI.			
FONTE	ZONA	VALORI (€/mq)	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2023	Zona Periferica: Svincolo Autostrada Torre SUD	1.150,00	1.750,00
BIN Borsa Imm. Napoli 1° Sem.2018	Zona a ridosso di Via Vittorio Veneto	1.520,00	1.898,00
Indagini di Mercato	Zona Periferica: Svincolo Autostrada Torre SUD	1.359,00	1.600,00
MEDIA		1.343,00	1.749,33
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.550	

Per completezza, si riportano qui di seguito, le nuove indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, relativamente all'area limitrofa e a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate nello schema di seguito:

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - GENNAIO 2024				
APPARTAMENTI IN TORRE ANNUNZIATA - ZONA PERIFERICA (adiacente il cespite)				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq	Note
IMMOBILIARE.IT	via del PRINCIPIO	€ 180.000,00	130	Condominio
IMMOBILIARE.IT	via del PRINCIPIO	€ 165.000,00	75	Condominio
Ann. web PRIVATO	via del PRINCIPIO	€ 180.000,00	130	Condominio
Tecnocasa	via del PRINCIPIO	€ 80.000,00	65	Condominio

Stima dell'appartamento

La stima del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

II PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO del bene in esame, si otterrà applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolate le quotazioni parametriche assunte.

Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (SR) precedentemente individuate e pari a: **SR = mq. 146,40**

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€/mq. 1.550 destinazione residenziale (**Qr**)

il più probabile valore di mercato del bene in esame attualizzato, verrà indicato con (**Vm**) definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$Vm = (SR \times Qr) = 146,40 \times 1.550 = \text{€ } 226.920.$$

TABELLA RIEPILOGATIVA - Immobile in Torre Annunziata				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO	146,40	1.550	226.920
	Via Campestre 4 - PIANO PRIMO			
VALORE CESPITE IN C.T.				226.920

Bisogna evidenziare, però che il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica per sanare le difformità riscontrate, nonché per i costi di ripristino, e per gli eventuali oneri condominiali pregressi se presenti, come evidenziato nei paragrafi dell'elaborato peritale precedentemente depositato. Infine si applica una riduzione del 15% sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi occulti (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA e/o VOLTURA	ONERI PRATICA CONDONO	DIFFORMITÀ/ COSTI DI RIPRISTINO	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r	Comune di TORRE ANNUNZIATA: Via Campestre n°4								
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO	226.920,00	si	300,00	1500	0	0	3500	15%	188.377
	PIANO PRIMO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										188.380

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO F. 12 Part. 20/21 Sub.6 Sub.16 € **188.380,00**

LOTTO UNICO - Quota INTERA - APPARTAMENTO IN TORRE ANNUNZIATA Cat. A/2

LOTTO UNICO: Superficie COMMERCIALE MQ 146,38

Foglio 12 Particella n° 20/21 SUB 6/16

146,40 mq x €/mq 1'550,00 = € **226'890,00**

L'IMPORTO FINALE DEL LOTTO PER LA QUOTA INTERA con le opportune decurtazioni apportate sarà di: € **188'380,00**

NUOVO PREZZO BASE D'ASTA = € 188'380,00

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione dovesse necessitare.

Napoli, 08/01/2024

C.T.U. Arch Francesco Portoghese



La presente integrazione risulta composta da n°7 pagine con un'unica facciata + allegati.

ALLEGATI

NUOVE INDAGINI DI MERCATO