RELAZIONE TECNICA

INDICE

1. Risposta ai quesiti pag. 3

2. Allegato n° 1 – Rilievo Planimetrico unità immobiliare - pag. 23

3. Allegato n° 2 – Documentazione catastale acquisita - pag. 24

4. Allegato n° 3 – Copia relazioni ipocatastali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari pag. 25

5. Allegato n° 4 – Ispezioni ipotecarie dal 01/06/1994 al 03/09/2018 pag. 26

6. Allegato n° 5 – Atto di acquisto per notaio Malatesta Laurini del 23/07/2007 pag. 27

7. Allegato n° 6 – Atto di rettifica per notaio Prattico 13/04/2007 pag. 28

8. Allegato n° 7 – Atto di pignoramento immobiliare del 22/06/2016 pag. 29

9. Allegato n° 8 – Indagini indirette pag. 30

10. Allegato n° 9 – Indagini dirette pag. 31

11. Allegato n° 10 – Istruzioni per la determinazione della sup. commerciale pag. 32

12. Allegato n° 11 – Documentazione fotografica pag. 33

13. Allegato n° 12 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1032 del 16/02/2017 pag. 34

14. Allegato n° 13 – Certificazione dichiarazione di agibilità pag. 35

15. Allegato n° 14 – Comunicazione dell'amministrazione condominiale pag. 36

16. Allegato n° 15 – Atto di matrimonio con annotazione a margine pag. 37

17. Allegato n° 16 – Attestazione dell'invio e ricezione della bozza della relazione di stima ai creditori e ai debitori - pag. 38

18. Verbali di sopralluogo pag. 39

N.B.: L'allegato n° 12 in virtù delle sue eccessive dimensioni (170 mb) è depositato esclusivamente su cd rom allegato alla relazione.

PREMESSA

Napoli, 03/12/2018

Il sottoscritto …….., iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 15744 con studio tecnico in Napoli alla …….. n° 64 tel ……, incaricato dal Tribunale di Napoli – V Sezione Civile - di determinare il più probabile valore di mercato:

- dell'unità immobiliare sita in Quarto (Na) alla Via Matilde Serao n.9 (ex Via Kennedy), piano primo riportata al N.C.E.U. di Quarto al foglio n° 8 particella n° 474, sub n° 5, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 387,34 – confinante a nord e ad est con proprietà aliena insistente sulla medesima particella, a sud e ad ovest con area scoperta di aliena proprietà;

dopo aver eseguito le necessarie indagini e misurazioni nonché le relative visure presso i competenti Uffici, relaziona quanto segue:

VERIFICA PRELIMINARE:

Dall'analisi della documentazione prodotta agli atti si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Si evidenzia, in prima analisi, che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott.ssa Maria Pantalone Balice datata 05/09/2016.

Tale certificazione risale sino all'atto di compravendita del 06/12/1977 (poi rettificato con atto del medesimo notaio del 13/04/2007 – Allegato n° 6) antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento datata 01/08/2016.

In secondo luogo si evidenzia che in allegato alla certificazione notarile redatta risultano depositate ispezioni ipotecarie intestate al debitore esecutato, estratto di mappa e estratto catastale storico.

Dalla comparazione dell'ispezione ipotecaria, eseguita dal periodo del 01/06/1994 al 03/09/2018 (Allegato n° 4), e la certificazione notarile a firma del dott.ssa Maria Pantalone Balice datata 05/09/2016 si è potuto appurare la presenza delle seguenti formalità non riportate nella certificazione:

- ISCRIZIONE del 19/06/1996 – Reg. Particolare 2447 Reg. Generale 18193 - Pubblico ufficiale Mario Ferrara Rep. 60617 del 18/06/1996 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito – Annotazione n.8888 del 18/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- ISCRIZIONE del 19/03/2003 – Reg. Particolare 1917 - Reg. Generale 11626 - Pubblico ufficiale Ingrosso Susanna Rep. 37029 del 17/03/2003 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario:
    1. Annotazione n.5008 del 30/12/2003 (QUIETANZA E CONFERMA)
    2. Annotazione n. 6854 del 06/06/2007 (FRAZIONAMENTOIN QUOTA)
    3. Annotazione n. 8887 del 18/07 /2007 (RESTRIZIONEDI BENI)
    4. Annotazione n. 12140 del 17/10/2007 (RESTRIZIONEDI BENI)
    5. Comunicazione n. 3331del11/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27 /03/2009.
    6. Cancellazione parziale eseguita in data 12/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

  Cancellazione parziale eseguita in data 12/09/2012 (Art. 13, comma s-decìes DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- ISCRIZIONE del 11/05/2005 – Reg. Particolare 7510 - Reg. Generale 24858 - Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Rep. 124432/71 DEL 05/05/2005 – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art.77 DPR 60/73 Modificato dal D.LGS 46/99 E D-LGS. 193/01
    1. Annotazione n.4158 del 30/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- ANNOTAZIONE del 06/06/2007 – Reg. Particolare 6854 – Reg. Generale 41917 - Pubblico ufficiale MALATESTALAURINI ADELE Rep. 29127/6669 del 24/04/2007.
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1917 del 2003
- ANNOTAZIONE del 18/07/2007 – Reg. Particolare 8887 - Reg. Generale 52341 - Pubblico ufficiale MALATESTALAURINIADELE – Rep. 29347/6801 del29/06/2007.
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1917 del 2003.
- ISCRIZIONE del 28/07 /2007 – Reg. Particolare 18480 – Reg. Generale 55545 - Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Rep. 29432/6852 del 23/07/2007
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONEA GARANZIADI MUTUO

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Non risulta depositato il certificato di matrimonio con annotazioni a margine.

Si è provveduto ad acquisire estratto di matrimonio con annotazione marginali dell'esecutato nel quale di attesta che il sig. …… ha contratto matrimonio in data 16/03/2006 in regime di separazione dei beni (Allegato n°15).

RISPOSTA AL QUESITO N° 1:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è un appartamento sito nel Comune di Quarto (Na) alla Via Matilde Serao n° 9, piano primo, riportata al N.C.E.U. di Quarto al foglio n° 8 particella n° 474, sub n° 5, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 387,34 – confinante a nord ed est con aliena proprietà, a sud ed ad ovest con area scoperta di aliena proprietà.

Tali identificativi catastali risultano essere in vigore dal 11/04/2018 a seguito di "variazione toponomastica d'ufficio" prot. n° NA0110155, così come riportato nella visura storica acquisita.

Dal 09/11/2015 sino al 11/04/2018 l'unità immobiliare era censita con i seguenti dati:

N.C.E.U. di Quarto al foglio n° 8 particella n° 474, sub n° 5, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 387,34 Via Kennedy, piano primo.

La particella di terreno su cui il fabbricato è stato edificato risulta essere la n° 475 (ex 374) del foglio 8.

Risulta essere intervenuta una variazione toponomastica, come indicato precedentemente, dopo la trascrizione del pignoramento datata 01/08/2016.

Dalla parametrazione tra le visure catastali e l'atto di acquisto si evince una differente individuazione toponomastica dell'immobile in quanto, come in precedenza riportato, nella visura catastale del 07/05/2018 l'immobile viene ubicato alla Via Matilde Serao snc (senza numero civico), a differenza di quanto riportato nell'atto di compravendita dove, lo stesso, viene ubicato alla Via Matilde Serao n° 9 (già Via Kennedy).

Inoltre, nella comparazione dei dati catastali attuali e quelli contenuti nell'atto di pignoramento si evince la stessa difformità di toponomastica, in quanto nell'atto di pignoramento l'immobile oggetto del presente procedimento risulta essere ubicato alla Via Matilde Serao n° 9 (già Via Kennedy) come riportato nell'atto di vendita.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'unità immobiliare, oggetto della presente consulenza, fa parte di un corpo di fabbrica che si sviluppa su quattro livelli fuori terra con struttura

portante intelaiata in c.a, sito in una zona semicentrale. Per accedervi occorre entrare al civico n° 9, tramite un portone d'ingresso in ferro e vetro.

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, come si presenta oggi, è costituita da un ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, due bagni, un balcone prospettante su area scoperta ed un terrazzo che fa ad angolo prospettante su area scoperta e altra unità immobiliare coperta, oltre che un passarella che mette in collegamento il balcone ed il terrazzo. Tramite l'ingresso/disimpegno (*rif.* mq 20,47 circa) si accede, sulla sinistra, al soggiorno - di superficie interna di mq 21,09 circa, alla cucina - di superficie interna di mq 16,73 circa, ai due bagni rispettivamente il primo - di superficie interna di mq 6,24 circa – ed il secondo - di superficie interna di mq 5,35; procedendo poi, frontalmente si rinviene una camera da letto matrimoniale (*rif.* mq 17,70,circa), una camera da letto singola (*rif.* mq 17,58 circa) e a destra, alla fine del corridoio, un piccolo ripostiglio (*rif.* mq 1,76 circa).

Il soggiorno e la cucina sono dotate di balcone cosi come le due camere da letto aventi accesso sul terrazzo, mentre i due bagni sono dotati di finestra.

La superficie interna calpestabile dell'unità immobiliare è pari a circa mq 123,63.

La superficie commerciale globale dell'unità immobiliare è pari a circa mq 141,95.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono pavimentati con piastrelle e le pareti si presentano tinteggiate, fatta eccezione per i bagni e la cucina che presentano i rivestimenti su tutte le pareti e a tutt'altezza.

I bagni risultano dotati di tutti i sanitari necessari, il primo con: lavabo, bidet, vaso e doccia; il secondo con: lavabo, bidet, vaso e vasca.

La cucina risulta dotata dei componenti necessari.

L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere pari a ml 2,90 nell'ambiente ingresso-corridoio, mentre pari a ml 2,87 nel soggiorno e nel secondo bagno e di ml 2,86 nella cucina.

Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni risultano essere in alluminio protetti da avvolgibili in pvc, che a loro volta sono salvaguardati da grate in ferro.

Il corpo di fabbrica in cui l'unità immobiliare risulta inserita non è dotato di ascensore.

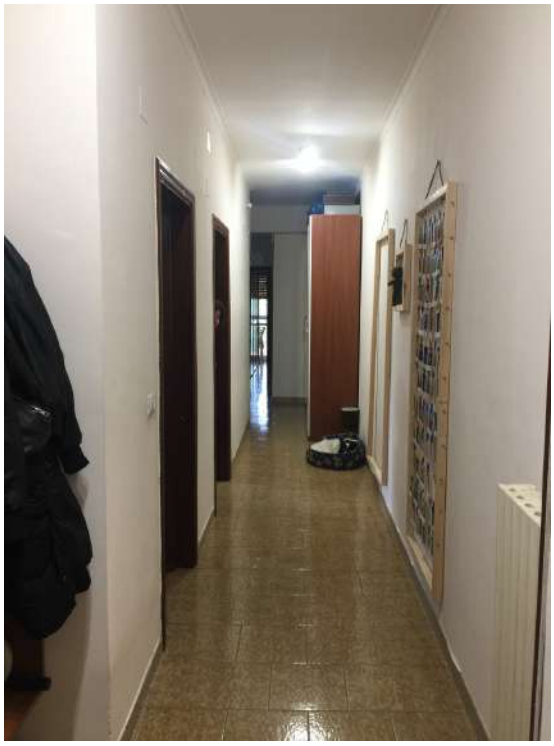
Risulta, a seguito di analisi dell'atto di acquisto, essere a disposizione dell'immobile una pertinenza posta nell'area esterna a destra dell'ingresso principale ad uso di posto auto.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo, idrico, idrico – sanitario ed elettrico.

L'unità immobiliare si presenta con condizioni di manutenzione appena sufficienti, gli intonaci sono in condizioni normali come gli impianti. Si registra la presenza nel bagno 1, all'intradosso del solaio, di una traccia di infiltrazione idrica (vedi foto n. 12 – Allegato n° 11)

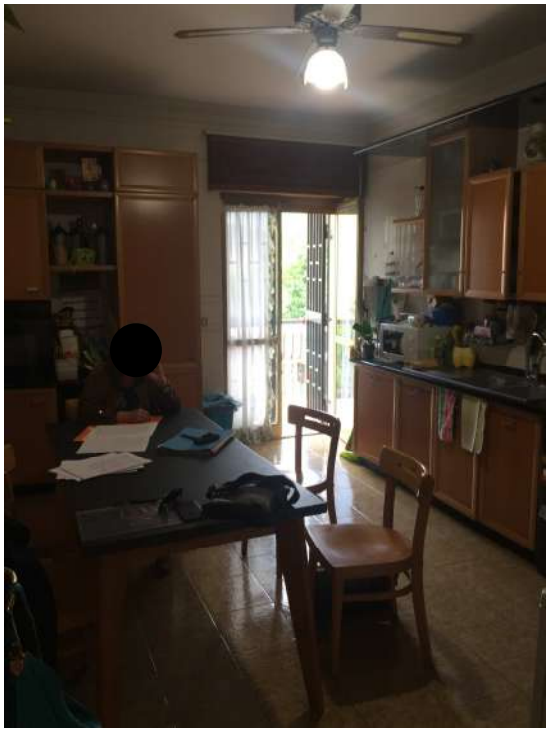
L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, il cui costo per la relativa redazione ammonta a circa € 150,00.

Vista del fabbricato



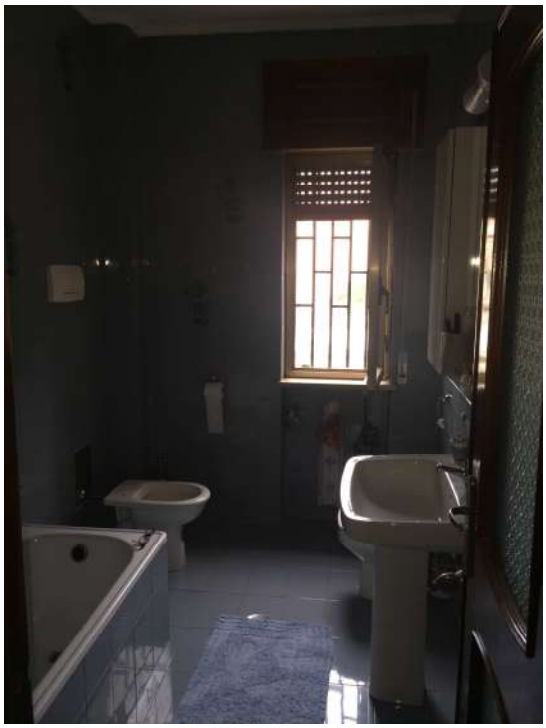
Ingresso/corridoio

Soggiorno

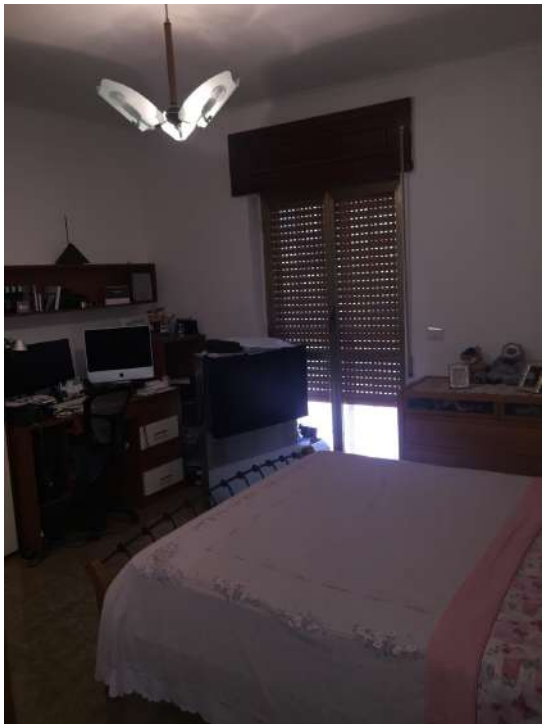


Cucina

Primo Bagno 1



Secondo Bagno 2



Camera da letto matrimoniale

Camera da letto

Balcone

Passetto di collegamento balcone – terrazzo

Terrazzo

Terrazzo

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'unità immobiliare, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come buona e conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta, altresì, essere ben ventilata, garantendo, quindi, un ricambio di aria regolamentare; gli ambienti principali sono normalmente soleggiati; la dimensione degli ambienti è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative; durante l'esame della funzionalità non sono state rilevate alcune zone morte ed inutilizzabili; i bagni risultano dotati dei sanitari necessari, anche se nel primo bagno si è potuta appurare la presenza all'intradosso del solaio, in prossimità della colonna fecale, di una macchia di umidità.

L'immobile esteticamente presenta le seguenti valutazioni: gli intonaci e le tinteggiature alle pareti sono di normale realizzazione; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come accettabile.

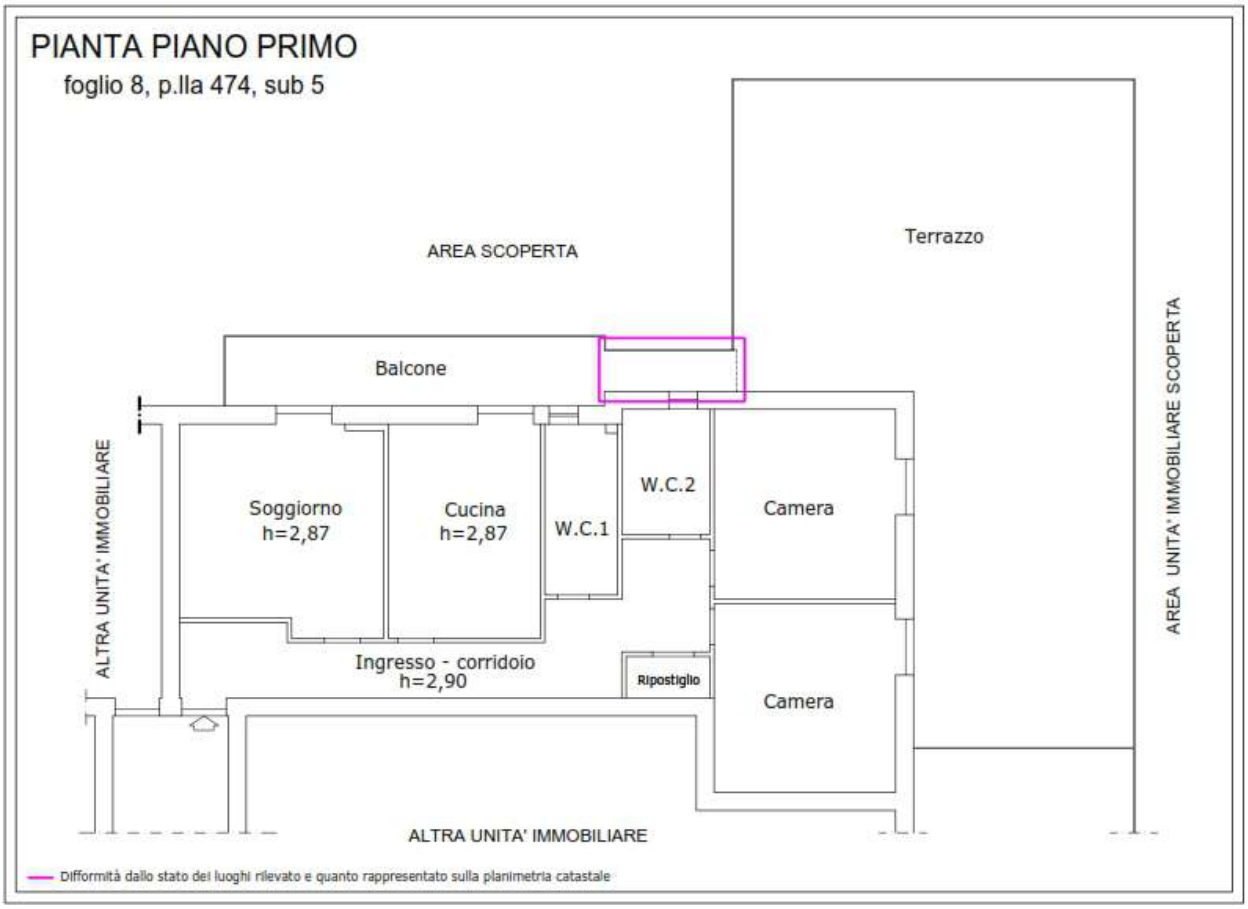
La conservazione dell'immobile nel suo complesso è risultata appena sufficiente. Pertanto, saranno necessari lavori volti all'eliminazione dell'infiltrazione rilevata oltre a quelli relativi alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria ed al rinnovamento ed adeguamento delle sue componenti.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2:

Dalle verifiche effettuate dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e quelli delle visure catastali storiche reperite presso gli Uffici del N.C.E.U. di Quarto (Allegato n° 2) si ritiene che, i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativi alla data del pignoramento stesso con riferimento a fg, p.lla e subalterno, identificano il bene oggetto della presente relazione.

Risulta essere intervenuta una variazioni toponomastica, come indicato precedentemente, dopo la trascrizione del pignoramento datata 01/08/2016.

A seguito di sopralluogo effettuato si è potuto constatare una difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita che consiste nell'esistenza sui luoghi di passetto di collegamento tra il balcone ed il terrazzo, come si evince da planimetria di seguito riportata e mancante nella documentazione catastale acquisita. Pertanto, al fine di eliminare tale difformità catastale è necessario un successivo aggiornamento catastale stimato in € 350,00.



RISPOSTA AL QUESITO N° 3:

Durante il sopralluogo effettuato in data 22 maggio 2018 congiuntamente al custode nominato avv. …….. si è riscontrato come l'unità immobiliare oggetto di consulenza sia occupata dalla signora …… in virtù di una scrittura privata non registrata.

Pertanto, trattandosi di unità immobiliare occupata da soggetti terzi senza alcun titolo registrato, in ottemperanza al mandato conferito, si determina il *canone locativo* dell'immobile, oggetto della presente relazione.

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, quindi non si necessita di acquisire alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Le indagini indirette sono svolte consultando i dati riguardanti i valori di mercato pubblicati dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.**

Pertanto, il procedimento estimativo alla base della presente relazione può essere così sintetizzato:

1) Determinazione del valore locativo unitario attuale (indagini indirette)
2) Determinazione della superficie utile dell'alloggio;
3) Determinazione del valore locativo mensile/annuale attuale dell'immobile oggetto di consulenza;

La determinazione del *più probabile valore locativo unitario di mercato dell'unità immobiliare* è stata stabilita sulla base di considerazioni che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (legate alla qualificazione infrastrutturale e ambientale della zona), di quelle posizionali intrinseche (panoramicità, soleggiamento, esposizione, ecc.), di quelle tecnologiche (livello di rifinitura delle unità immobiliari). Disaminate dette caratteristiche, è stato, pertanto, definito il più probabile valore locativo unitario di mercato della specifica unità immobiliare.

Il valore locativo della stessa scaturirà dal prodotto del più probabile valore locativo unitario di mercato e della superficie utile dell'unità immobiliare.

1) INDIVIDUAZIONE VALORE LOCATIVO UNITARIO ATTUALE (INDAGINI INDIRETTE)

   La consultazione dei dati forniti dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** ha consentito di identificare i prezzi unitari di raffronto dai quali desumere il più probabile valore unitario locativo di mercato.

La zona di Via Matilde Serao nel Comune di Quarto ricade, secondo il Sistema Informativo OMI dell'Agenzia dell'Entrate con l'ausilio del Servizio Sperimentale di navigazione territoriale (GEOPOI), nella Zona C3 (*zona semicentrale*).

I dati forniti dallo stesso Sistema per immobili e relativi al 1° semestre 2018 (ULTIMI DISPONIBILI E VALIDATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO), sono riassunti nella seguente tabella (Allegato n° 8):

	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	*Min*	*Max*	*Superficie (L/N)*	*Min*	*Max*	*Superficie (L/N)*
Abitazione di tipo civile	1300	1950	L	3,8	5,7	L

Il valore di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e posizionali dell'unità immobiliare può essere ritenuto pari a **4,50 €/mq**

Orbene, stabilito il valore locativo unitario a mq riferito all'attualità, si può ora procedere a calcolare il valore locativo dell'unità immobiliare riferito sempre all'attualità.

2) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE DELL'ALLOGGIO

Le "***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare***" [redatte ai sensi del D.P.R. n. **138/98**, Allegato C] sanciscono che per il calcolo del valore locativo dell'unità immobiliare bisogna far riferimento alla superficie utile netta.

Per **superficie utile netta** dell'immobile si intende la superficie utile lorda al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e delle scale interne.

La superficie utile lorda (Sul) di un piano qualsiasi della costruzione è, dal punto di vista geometrico, l'area delimitata dal perimetro esterno di quel piano.

In conformità con quanto previsto dal D.P.R. 138/98 nel calcolo della **superficie utile netta**, le superfici esterne, quando direttamente comunicanti con i vani principali, vengono considerate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra riportato, si ha che la superficie utile netta dell'unità immobiliare oggetto di consulenza (al netto delle murature e tramezzi) è pari a **mq 107,08 + mq 16,85** (*rif.* area esterna a servizio dell'immobile) **= 123,93 mq**

3) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO MENSILE ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA

In definitiva il valore locativo all'attualità è pari a :

€ 4,50*123,93 = € 557,69

RISPOSTA AL QUESITO N° 4:

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto al sig. …….. in virtù di atto di compravendita a firma del notaio Adele Malatesta Laurini (Allegato n° 5) stipulato in data 23 luglio 2007 rep. n. 29431 – racc. n.6851, registrato a Pozzuoli il 25 luglio 2007 al n° 1339/IT – trascritto a Napoli in data 28 luglio 2007 ai nn. 55544/2749.

Il fabbricato nel quale si trova l'immobile oggetto della procedura, ricade nella zona Bb residenziale di completamento del PRG del Comune di Quarto e si trova all'interno dell'area H1, are soggetta a vincoli non aedificandi ai sensi della legge 431/85; tale vincolo è stato apposto alla zona ancora scoperta del Canale di Quarto.

Non vi sono né sequestri penali né amministrativi.

Non vi sono diritti reali né personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

In virtù della trascrizione presso Napoli II del 19 dicembre 1977 ai n.ri 26007/23117 a favore e contro i signori …… è costituita servitù di passaggio a piedi e con mezzi, perpetua e gratuita nonché di condotte elettriche, idriche, telefoniche e fognarie.

Non risultano domande giudiziali e/o giudizi in corso.

Non risultano essere presenti canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Relativamente all'importo annuo di spese di gestione o di manutenzione, come comunicato dall'amministratore (Allegato n° 14), tale importo è di € 368,06.

Risultano, a partire dal 25/08/2018, quote insolute per € 108,81 per spese ordinarie ed € 1.236,00 per spese straordinarie. Non risultano spese straordinarie deliberate.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5:

Il bene oggetto presente della procedura fa parte di un fabbricato realizzato senza Licenza o Concessione Edilizia, successivamente sanato ai sensi della Legge 47/85. Nello specifico risultano presentate al Comune di Quarto in data 30 settembre 1986 domande di Condono Edilizio

protocollate rispettivamente ai numeri 21376, 21377, 21378, 21383, 21384, 21385, 21386, 21387, 21388, a seguito delle quali il detto Comune ha rilasciato in data 16 febbraio 2007 per l'intero fabbricato di cui l'immobile è parte, la Concessione Edilizia in sanatoria n.1023 (Allegato n° 12) .

Non risultano presentate pratiche di agibilità per l'immobile oggetto di perizia (Allegato n°13).

La destinazione d'uso dell'immobile oggetto del procedimento è abitativa, compatibile con lo strumento urbanistico comunale, nonché conforme a quella indicata dal titolo abilitativo assentito (Concessione Edilizia in Sanatoria) e con quella censita sulla visura catastale attuale (A/2 abitazione di tipo civile).

Dall'analisi dei grafici non vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quello riportato nelle domande di concessione in sanatoria che hanno, poi, generato il provvedimento di sanatoria da parte del Comune ad esclusione della passerella con parapetto metallico, che collega il balcone con il terrazzo. Tale difformità può essere sanata a seguito di presentazione presso il Comune di Quarto di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 il cui costo può essere stimato forfettariamente in € 2.700,00 oppure, trattandosi di opera smontabile, a seguito di rimozione della stessa per un costo presunto di € 500,00.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6:

L'unità immobiliare facente parte della presente relazione e riportata al N.C.E.U. di Quarto con i seguenti dati:

- **Unità immobiliare sita in Quarto (Na) alla Via Matilde Serao n° 9 (ex Via Kennedy), piano primo, riportata al N.C.E.U. di Quarto al foglio n° 8 particella n° 474, sub n° 5, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 387,34**

così come si evince dall'atto di pignoramento allegato (Allegato n°7) non è stata pignorata pro quota e, pertanto, non vi è la necessità di stabilire allo stato attuale se essa sia divisibile in natura.

L'immobile oggetto del presente provvedimento, in virtù della sua conformazione, costituisce lotto unico.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7:

Metodo di stima adottato

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione è stato determinato applicando un procedimento estimativo, definito **metodo sintetico o di comparazione diretta**. Questo metodo consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. I prezzi di raffronto sono riferiti ad un parametro unitario che in genere è l'unità di superficie, rappresentata dal metro quadro.

La conoscenza di tali prezzi è determinata da ***indagini dirette*** alle quali si affiancano i dati forniti da ***indagini indirette***. Entrambe concorrono all'individuazione di una scala di prezzi noti all'interno della quale andrà collocato il prezzo del bene oggetto di stima. Le indagini dirette sono state svolte presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, attraverso contatti con tecnici che operano nei luoghi d'ubicazione degli immobili, mediante analisi della pubblicistica (bollettino aste, annunci, siti web specializzati, ecc.).

Le indagini indirette sono state svolte consultando i dati riguardanti i valori di mercato pubblicati dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.**

Determinata la scala dei prezzi di raffronto, il *più probabile valore unitario di mercato dell' unità immobiliare* è stabilito sulla base di considerazioni che tengono conto, delle caratteristiche posizionali estrinseche (legate alla qualificazione infrastrutturale e ambientale della zona), di quelle posizionali intrinseche (panoramicità, soleggiamento, esposizione, ecc.), di quelle tecnologiche (livello di rifinitura delle unità immobiliari) ed, infine, del grado di manutenzione del bene in esame. Disaminate dette caratteristiche, è stato definito il più probabile valore unitario di mercato della specifica unità immobiliare. Il valore di mercato della stessa è scaturito dal prodotto del più probabile valore unitario di mercato e della superficie commerciale (*consistenza*) dell'unità immobiliare.

I criteri utilizzati per il calcolo della *consistenza* dell'immobile e annesse pertinenze, fanno riferimento alle "***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare***" [redatte ai sensi del D.P.R. n. **138/98**, Allegato C] (Allegato n° 9).

La consistenza dell'unità immobiliare viene resa come ***superficie commerciale*** espressa in metri quadri.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, per il calcolo della superficie commerciale, sempre in riferimento alle "***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare***" [redatte ai sensi del D.P.R. n. **138/98**, Allegato C] il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi etc…);

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1.50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata tenendo conto dei criteri di seguito descritti.

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne- perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

• la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;

• nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

• l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), si sono seguite le indicazioni seguenti:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (soppalchi, cantine, locali a servizio dell'ambiente principale, etc.), è computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;

al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Per il calcolo della **superficie omogeneizzata** si sono utilizzati per il bene oggetto della stima i *coefficienti di ragguaglio* riportati nella tabella seguente:

Superficie reale	**Sup. commerciale**
Vani principali e accessori diretti	100 %
Pertinenze esclusive accessorie	
Soffitta	-
Cantina	-
Pertinenze esclusive scoperte e di ornamento e dei locali a servizio	
Balconi e terrazze direttamente comunicanti fino a 25 mq	30 %
Balconi e terrazze direttamente comunicanti eccedenza 25 mq	10 %
Giardino/ cortile (unifamiliari) fino alla concorrenza del quintuplo della superficie coperta lorda	-
Giardino/ cortile (unifamiliari) area eccedente il quintuplo della superficie coperta lorda	-

N.B.: La determinazione di tali coefficienti è riportata nell'allegato C del D.P.R. n. **138/98.**

Valori di mercato unitari dei beni immobili

Indagini dirette

I dati raccolti si riferiscono ad unità immobiliari di dimensioni e tipologie simili a quella in oggetto e relative a zone prossime o molto prossime a quella in esame. La media dei valori ricercati conduce in prima analisi ad un valore medio pari a circa **1.500,00** €/mq (Allegato n° 9).

Indagini indirette

La consultazione dei dati forniti dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** ha consentito di identificare i prezzi unitari di raffronto dai quali desumere il più probabile valore unitario di mercato.

La zona di Via Matilde Serao nel Comune di Quarto ricade, secondo il Sistema Informativo OMI dell'Agenzia dell'Entrate con l'ausilio del Servizio Sperimentale di navigazione territoriale (GEOPOI), nella Zona C3 (*microzona catastale* 0).

I dati forniti dallo stesso Sistema per immobili e relativi al 1° semestre 2018 (ULTIMI DISPONIBILI E VALIDATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO), sono riassunti nella seguente tabella (Allegato n° 8):

	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	*Min*	*Max*	*Superficie (L/N)*	*Min*	*Max*	*Superficie (L/N)*
Abitazioni di tipo economico	1300	1950	L	3,8	5,7	L

Tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, delle finiture, dalla possibilità di posto auto esterno come da atto di compravendita acquisito dal debitore esecutato, di tutte le peculiarità dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene che il valore da utilizzare possa essere determinato pari a **1.900,00 €/mq**

Pertanto, sulla scorta dei valori sopra determinati, il Valore unitario di mercato sarà dato dalla media dei due valori e, quindi, pari a :

€ 1.500,00 + € 1.900,00 /2= **€ 1.700,00/mq**

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sarà dato da:

$$V_{UM} * C_r * S_c$$

Con:

V_{UM} = valore unitario di mercato

C_r = coefficiente correttivo

S_c = superficie commerciale

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

(per la determinazione delle superfici utili lorde si rimanda alle planimetrie allegate alla presente relazione di consulenza – Allegato n°1)

Descrizione	*Superficie utile lorda (1) (mq)*	*Coefficiente di ragguaglio*	*Sup. commerciale (mq)*
Vani principali	125,10	100 %	125,10
Balconi/Terrazzi	118,53	30 % fino a 25 mq, 10 % sup. eccedente	16,85
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (S_C)			**141,95**

Alla luce di tutte le considerazioni sino ad ora esposte si può determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione:

$$V_{UM} * S_c = € 1.700,00*141,95 = \underline{\mathbf{€\ 241.315,00}}$$

All'importo sopra determinato vanno apportati gli opportuni adeguamenti così come previsto dagli artt. 568 c.p.c. e 173 bis c.p.c.. Nello specifico:

1) Adeguamento stato di manutenzione ed uso;
2) Adeguamento stato di possesso;
3) Adeguamento vincoli e oneri giuridici;
4) Adeguamento spese condominiali insolute;
5) Adeguamento oneri di regolarizzazione urbanistica;

Pertanto:

1) Adeguamento stato di manutenzione ed uso = Tale valore, in virtù della rilevata appena sufficiente condizione manutentiva dell'immobile, viene stabilito nella misura del **15%** del valore di mercato dell'unità immobiliare.
2) Adeguamento stato di possesso = Tale valore, in virtù dell'occupazione da parte della signora ……. "*sine titulo*", viene stabilito nella misura del **0%** del valore di mercato dell'unità immobiliare.

3) Adeguamento vincoli e oneri giuridici = Tale valore, in virtù dell'assenza vincoli gravanti sul bene, viene stabilito nella misura del **0%** del valore di mercato dell'unità immobiliare.
4) Adeguamento spese condominiali insolute = A seguito di richiesta e così come comunicato dall'amministrazione condominiale, vi sono, allo stato attuale, delle spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute per un ammontare di € 1.344,81. Pertanto, tale importo va decurtato dalla stima finale.
5) Adeguamento oneri di regolarizzazione urbanistica = Tale valore, in relazione alla riscontrata difformità, ammonta a € *3200,00 (350,00 Docfa + 150,00 Ape + 2700 autorizzazione comunale*).

Pertanto il valore finale dell'unità immobiliare oggetto di consulenza sarà pari a:

$V_{UM} * S_c * C_r$ = [(€ 1.700,00*141,95*0,85*1,00)] – 1.344,81 – 3200,00= **€ 200.572,94**

Infine, sulla scorta del quesito posto, si stabilisce per la determinazione del prezzo a base d'asta una riduzione pari al 10%. Pertanto:

PREZZO BASE D'ASTA = € 200.572,94 * 0,90 = **€ 180.515,65**

Il sottoscritto C.T.U., come si evince dall'Allegato n° 15, ha inviato a mezzo posta elettronica certificata in data 03/12/2018 copia del proprio elaborato al creditore procedente e al custode nominato, nonché al debitore esecutato in pari data a mezzo raccomandata n° 14951285191-7.

Il sottoscritto C.T.U. deposita il presente elaborato peritale sia in formato cartaceo, completo di tutti gli allegati (Allegati n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17), che elettronico su apposito cd-rom.

Alla presente relazione si allega (Allegato n° 11) documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni dell'immobile pignorato.

Alla presente relazione si allega (Allegato n° 1-2) documentazione planimetrica e catastale dell'immobile pignorato, nonché verbale di sopralluogo.

Non vi è stato alcun ostacolo all'accesso all'unità immobiliare avvenuto in data 22/05/2018.

Napoli 03/12/2018

In fede
Il C.T.U.
dott. Ing. ……..

ALLEGATO N° 1

PLANIMETRIA DI RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE

ALLEGATO N° 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA

ALLEGATO N° 3

COPIA RELAZIONI IPOCATASTALI ATTESTANTI LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

ALLEGATO N° 4

ISPEZIONI IPOTECARIE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA

ALLEGATO N° 5

COPIA ATTO DI ACQUISTO PER NOTAIO MALATESTA LAURINI 23/07/2007

ALLEGATO N° 6

ATTO DI RETTIFICA NOTAIO PRATTICO 13/04/2007

ALLEGATO N° 7

ATTO DI PIGNORAMENTO

ALLEGATO N° 8

INDAGINI INDIRETTE

ALLEGATO N° 9

INDAGINI DIRETTE

ALLEGATO N° 10

ISTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

ALLEGATO N° 11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 12

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.1032 DEL 16/02/2017

ALLEGATO N° 13

CERTIFICAZIONE DICHIARAZIONE AGIBILITA'

ALLEGATO N° 14

COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

ALLEGATO N° 15

ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONE A MARGINE

ALLEGATO N° 16

ATTESTAZIONE DELL'INVIO E DELLA RICEZIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE DI STIMA AI CREDITORI E AI DEBITORI

VERBALI DI SOPRALLUOGO