

# **Tribunale Civile Di Napoli**

**Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Elisa Asprone** [REDACTED]

**RELAZIONE C.T.U.**

**OGGETTO:**

**STIMA IMMOBILIARE**

**Promossa da:** [REDACTED]



**PROC. N.R.G. 389/2016**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dal  
C.T.U. Arch. Bartolomeo Cristiano**



## 1.0 Premessa

Il sottoscritto Arch. Bartolomeo Cristiano, con studio professionale in Napoli alla via Salita Santa Maria a Parente 4, iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli al n.7280 in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del procedimento civile R.G.N. 389/2016 del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari le parti:

\_\_\_\_\_ dige la seguente relazione peritale.

Nel procedimento in corso (n.389/2016), Tribunale Civile di Napoli, Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari, il G.E. dott.ssa Elisa Asprone \_\_\_\_\_ ha disposto Consulenza Tecnica di Ufficio, nominando quale CTU il sottoscritto, affidando all'esperto il seguente incarico: stima dell'immobile articolato in 9 punti:

1. Individuazione fisica-catastale-giuridica;
2. Descrizione del bene e determinazione del valore;
3. Stato dell'immobile;
- 4.-5. Formalità e vincoli;
- 6.-7. Situazione urbanistica;
8. Verifichi se i beni pignorati se siano gravati da censo livello, o uso civico.....
9. Fornisca ogni informazione sull'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione .....

Si precisa, altresì, tenuto conto della richiesta di proroga inoltrata dal sottoscritto C.T.U. all'ill.mo G.E. in considerazione al complesso caso oggetto del giudizio e del materiale da reperire presso gli Enti (Comune di Pozzuoli: Ufficio Settore Urbanistica, Ufficio Settore Condoni Edilizi ;



e presso l'Agenzia delle Entrate Settore Catasto Urbano di Napoli e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e conseguente analisi della stessa, in relazione all'incarico ricevuto, il G.U. concedeva proroga dei tempi fissando l'udienza alla data del 14/02/2019.

## **2.0 Le operazioni peritali svolte**

Il sottoscritto, in ossequio al mandato conferitogli, ha provveduto preliminarmente ad effettuare uno studio approfondito degli atti di causa per poi procedere con il sopralluogo necessario per verificare lo stato dei luoghi e per eseguire le opportune indagini incluso rilievi fotografici e architettonici occorrenti allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni peritali svolte hanno previsto un unico accesso, in data 27/09/2018, con relativo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia ubicato nella città di Pozzuoli alla via Giacinto Diano civ. 27 piano sesto -Attico- scala A interno n.19 nel corso del quale, alla presenza della sola parte debitrice, il CTU ha visionato con attenzione ed effettuato gli opportuni rilievi fotografici e grafici all'immobile oggetto di causa. (Allegato 1 Verbale di Accesso)

## **ELABORATO PERITALE**

### **1. Individuazione fisica-catastale-giuridica dell'immobile**

#### **Identificazione catastale del bene in oggetto.**

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 86, particella 52, sub 40, categoria A/2, classe 6,



consistenza 10 vani, rendita euro 1471,90. Confina con proprietà [REDACTED] la Via Giacinto Diano, con area scoperta aliena, e con viale privato. (Allegato 2 Visura Catastale)

È stata rilevata la conformità alla consistenza catastale. Non è stata rilevata discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

È stata appurata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc.

È stata rilevata l'esattezza degli atti provenienti del bene pignorato quali indicati nella certificazione notarile.

I passaggi di proprietà relativi ai bene staggiti intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il pignoramento sono i seguenti:

- Pignoramento trascritto a Napoli in data 5 maggio

[REDACTED]

- Atto di compravendita a rogito del notaio Adele Malatesta Laurini di Pozzuoli (Napoli) in data 14.11.1996 repertorio n. 5487 trascritto a Napoli 2 il

[REDACTED]

vendette con espressa riserva di proprietà stante il

[REDACTED]





## 2. Descrizione del bene e determinazione del valore

Il bene oggetto dell'esecuzione è un immobile -unità residenziale- ubicata i Pozzuoli alla Via Giacinto Diano n.27 piano 6° -Attico- scala A interno n.19. Il bene è parte di un edificio multipiano edificato con strutture portanti in c.a. - pilastri e solai- con tompagnature in muratura e tramezzi di blocchi di lapillo. Il bene è composto da una superficie abitabile con annesso terrazzo e sovrastante lastrico solare. La superficie abitabile è di circa 185,00 mq il terrazzo di circa 307,00 mq il lastrico solare di circa 275,00 mq. L'unità residenziale è composta da un ampio salone dalla forma rettangolare dal quale si accede a un corridoio dove su entrambi i lati sono disposte in senso orario: la cucina munita di lavanderia, bagno patronale, camera da letto, camera da letto 1 con annesso bagno, e cabina armadio in ultimo studio anch'esso con annesso bagno. Tutti gli ambienti hanno uno sviluppo verticale di circa 3,00 m. L' ampio terrazzo cince quasi l'intera unità abitativa il cui accesso è possibile dal salone con due ampie porte vetrate e sia dallo studio che dalla camera da letto 1.

L'immobile è in uno stato di conservazione pregevole. È un immobile super panoramico la cui vista comprende la città



vecchia di Pozzuoli-Rione Terra- il litorale Flegreo incluso le isole di Procida e Ischia e in ultimo l'isola di Capri e punta Campanella.

Acquisita la planimetria al catasto fabbricati di Napoli e raffrontata al rilievo architettonico eseguito che fotografa lo stato di fatto si è evinto che non ci sono né sconfinamenti di superficie né di volume le uniche difformità rilevate, alquanto modeste, riguardo alcune disposizioni di tramezzi interni.

(Allegato 4-5-6- Rilievo Architettonico, Rilievo Fotografico, Planimetria Catastale)

### **Metodologia Estimativa** **Determinare il Valore dell'Immobile.**

#### **CRITERI DI STIMA**

Ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato, sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è richiesta.

In altri termini, a seconda dello scopo che il giudizio di stima si prefigge, si deve determinare il valore di uno specifico economico di quel bene in questo caso l'incarico chiede di determinare il valore di mercato della unità residenziale in oggetto così come si trovano allo stato attuale.

Ora il più probabile valore di mercato si può ricavare mediante vari criteri e cioè con la stima a vista, la stima storica, la stima per confronto, la stima per capitalizzazione del reddito o la stima attraverso gli estimi catastali.



Ho escluso per ragioni pratiche, la stima a vista, in quanto approssimativa ai fini di un corretto rapporto di valutazione, la stima storica, poiché l'unità non ha specifici requisiti temporali, e la stima per estimi catastali non è auspicabile visto la frammentazione, e disorganicità della documentazione esistente. Si è scelto per l'occasione invece la stima per confronto e per la capitalizzazione del reddito, perché portano ai risultati più attendibili.

La media delle due stime darà il valore del cespite all'attualità.

### **STIMA PER CONFRONTO (SC)**

La stima del più probabile valore di mercato effettuata mediante confronto diretto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si basa sulla comparazione dei beni in oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Trattandosi di potenziali unità residenziali ho scelto un parametro di tipo tecnico e cioè lo sviluppo espresso in **metri quadri**, in quanto sul mercato esistono valori unitari medi per metro quadro di superficie distintamente per destinazione ed ubicazione.

In altre parole s' imposta e si risolve la semplice proporzione

$$\Sigma V: \Sigma p = Vx:p, \text{ dove}$$

$\Sigma V$  = somma dei lavori normali di mercato di unità residenziali simili presi a confronto;



$\Sigma p$ = somma dei parametri normali delle stesse unità residenziali oggetto di stima;

$V_x$ = il più probabile valore di mercato dell'unità residenziale oggetto di stima;

$P$ = parametro normale dell'unità residenziale oggetto di stima;

La ricerca e l'analisi dei beni simili può avvalersi del servizio di "borsino immobiliare" fornito dalle maggiori agenzie immobiliari operanti nella città, nel quale vengono evidenziati gli intervalli di prezzo richiesti con maggiore frequenza per le varie zone secondo il numero dei locali.

Una fonte del tutto oggettiva e super partes è poi costituita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Repubblica Italiana, che riporta i valori immobiliari, comune per comune, in funzione della destinazione d'uso e della tipologia dell'edificio. (Allegato 7 Valori O.M.I. Quotazioni Immobiliari)

## **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (SR)**

La stima di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi da esso ottenibili si applica per quei beni a fecondità ripetuta, cioè capaci di fornire una serie di redditi, limitata od illimitata.

Nella fattispecie, trattasi di potenziali unità residenziale la cui redditività è regolata dal mercato delle locazioni in regime di libera concorrenza.

Riferendosi al mercato delle locazioni in libera concorrenza, il valore si avrà risolvendo la formula:

$$V_f = \frac{B_f}{S_p}$$



r

dove:

Vf= Valore di stima

Bf= Beneficio fondiario (introito di fittanza)

Sp= Spese di parte padronale

r= tasso di capitalizzazione

In relazione al valore dimensionale dell'immobile.

- **Stima per confronto (SC)**

#### **UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO**

I valori unitari per unità residenziale con tipologie simili sono stati determinati tenendo conto delle caratteristiche di posizione estrinseche, ovvero le condizioni esterne all'edificio che possono influire sul suo valore e da caratteristiche di posizione intrinseche, che rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa.

- Le caratteristiche di posizione estrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Sevizio di trasporti pubblici: Ottima** vicino alla Metropolitana Linea 1;

**Salubrità della zona:** Ottima a prospiciente golfo di Pozzuoli.  
Zona alta di Pozzuoli;



**Panoramicità: Super** città vecchia di Pozzuoli -Rione Terralitorale Flegreo, vista isole Procida, Ischia e Capri punta Campanella.

**Vicinanza con attività commerciali e terziarie:** Ottima pieno centro della città;

**Facilità di parcheggio: Ottime** area parcheggio antistante unità abitativa;

- Le caratteristiche di posizione intrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Destinazione d'uso prevalente:** Non Conforme agli strumenti urbanistici vigenti (destinazione prevalente residenziale);

**Ubicazione:** Centrale (Anfiteatro Flavio Alto);

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione dell'unità immobiliare:**

**Optional:** dotata dei più moderni impianti tecnologici;

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione del fabbricato:** ottime

**Servizi Comuni:** Buoni;

**Apprezzamento di mercato:** potenziale unità immobiliare dotata di ottima illuminazione, aerazione e soleggiamento e super panoramicità;

**Individuazione del probabile acquirente:** Trattandosi di potenziale unità immobiliare con destinazione residenziale con le caratteristiche prima descritte, acquirente con ottime esigenze per nucleo familiare 4-5 persone.

**Contrattazioni:** Per transazioni immobiliari di beni simili avvenute nel primo semestre 2018 risultanti dal confronto con esperienze di mercato analoghe;



Superficie lorda o commerciale 185,00 mq.

Altezza interna 3,00 m.

Superficie scoperta -terrazzo- 307,00 mq.

Lastrico solare 275,00 mq.

Superficie convenzionale 304,00 mq pari alla superficie utile lorda più il 30% della superficie scoperte (terrazzo) più il 10% della superficie del lastrico solare .

### **VALUTAZIONE**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il prezzo del mercato, per immobili supposti in condizioni signorili è risultato dall'indagine in **€ 3.100,00 al metro quadro valore massimo.**

### **Il valore di mercato del cespite è così calcolato**

**Mq 304,00=Spx € 3.100,00/mq = € 942.400,00**

**SC TOTALE= € 942.400,00**

### **Stima per capitalizzazione del reddito (SR)**

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con potenziale destinazione residenziale nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con una capacità di fittanza di **€ 9,00 per mq**, valore massimo centrale pertanto e caratteristiche dell'unità abitativa:

- un reddito mensile di;



$$Mq \ 304,00 = Sp \times \text{€}9,00/mq = \underline{\text{€} 2.736,00}$$

- un reddito annuo di;

$$\text{€} 2.736,00 \times 12 = \underline{\text{€} 32.832,00}$$

Considerato un tasso di capitalizzazione del 3,5% per le unità con destinazione residenziale e con un abbattimento del 5% per rischi di insolvenza locativa, quote di manutenzione, ammortamento, spese per l'amministrazione e per i servizi centrali, si ricaverà:

$$Vf = \frac{Bf - Sp}{r}$$

r

- $\text{€} 2.736,00 \times 12 \times 0.95 / 0.035 = \underline{\text{€}}$

$$\underline{\text{€} 891.154,28}$$

$$SR \text{ TOTALE} = \underline{\text{€} 891.000,00}$$

#### MEDIA DELLE DUE STIME

La media tra le due stime dà il valore all'attualità per l'unità abitativa e quindi il valore complessivo del bene immobiliare:

$$St = SC + Sr / 2 = \text{€} 942.400,00 + \text{€} 891.000,00 / 2 = \underline{\text{€} 962.000,00}$$

<b><u>TOTALE</u></b>	<b>Euro</b>	<b><u>€ 916.700,00</u></b>
----------------------	-------------	----------------------------



## **Il valore stimato è pari a € 916.000,00**

### **3. Stato dell'immobile**

Il possesso del bene in oggetto è di esclusiva proprietà del sig.re [REDACTED] come da sentenza in allegato. (Allegato 8 Sentenza) Il bene attualmente è occupato dal legittimo proprietario. Lo stesso non è occupato da terzi né occupato con contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **4. 5. Formalità e Vincoli**

Il bene non ha vincoli di carattere storico artistico. Ha vincolo ambientale come previsto dal Piano Paesistico del Paiano Regolatore Generale. Non ha vincoli né di natura sismica geologica, idrogeologica ecc... L'intero immobile è investito da un piano di lavori di ristrutturazione straordinari deliberati ma non ancora iniziati. L'importo lavori complessivo è di euro 266.665,03 alla proprietà [REDACTED] in base alle tabelle millesimali spetta da versare la somma di euro 17.460,49.

L'unità abitativa in oggetto è sprovvista dell'attestato di certificazione energetica. È necessario in questo caso nominare un tecnico abilitato con un costo presunto di euro 400,00.

### **6. 7. Situazione Urbanistica**



**L'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 in assenza di Licenza Edilizia. Il bene è stato edificato completamente abusivo. In data 27.03.1986 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata presentata domanda di condono protocollata al n.16142 progressivo n. 0586458701. In data 26.03.1986 25.07 1986 e 23.09.1986 si è provveduto al pagamento dell'intera oblazione come da ricevute nn. 233,450,158. Pratica di Sanatoria Edilizia n.708. Il**

Comune di Pozzuoli Ufficio Speciale Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. N. 20275 del 22.04.1997 vista la domanda di Sanatoria per l'abuso edilizio proposto [REDACTED] invita l'istante provvedere al pagamento della differenza di Lire 250.000 più interessi del 10% annuo a partire dalla data di presentazione dell'istanza di Condono. In data 09.07.1997 la [REDACTED]

In data 12.12.1997 Comune di Pozzuoli Commissione Comunale Edilizia Integrata prot. n. 61694 esaminata la pratica di Sanatoria Edilizia n.708 chiede ulteriore documentazione consistente in: grafici di progetto e documentazione fotografica. In data 30.03.1998 [REDACTED] in qualità di proprietario deposita integrazione richiestagli.

**Ad oggi il Comune di Pozzuoli in merito alla Pratica di Sanatoria Edilizia n.708 non si è più pronunciato. (Allegato 9 Istanza di Condono + Integrazioni)**

L'unità abitativa ricada come previsto dal P.R.G. del Comune di Pozzuoli nel foglio VIII zona B2 Residenziale Saturata



dell'altopiano centrale. Integrazione di attrezzature e servizi. Gli interventi possibili sono disciplinati dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il Piano Paesistico del P.R.G. del Comune di Pozzuoli prevede per la zona delimitata di cui è parte l'unità residenziale in oggetto come aree di Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico. La normativa di piano detta norme e prescrizioni' riguardanti gli interi territori di Bacoli, Pozzuoli e Monte di Procida, sottoposte alle disposizioni dell'art. 1 quinquies della legge 8 agosto 1985 n.431. Gli interventi possibili sono disciplinati dall'art. 13 Norme di Tutela del Piano Paesistico. (Allegato 10-11 P.R.G. + Norme Di Attuazione, Piano Paesistico + Norme di Piano).

**8. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero.....**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

**9. Fornisco ogni formazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....**

Le spese fisse di gestione annua sono pari a euro 1,020,00. Sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria dell'intero edificio di cui al debitore, su un importo complessivo di euro



266.665,03, spetta di versare la somma di euro 17.460,49.

(Allegato 12)

**IN CONCLUSIONE:**

**IL VALORE STIMATO DEFINITIVO DEL BENE IN**

**OGGETTO È DI: EURO 916.000,00.**

**Il bene ad oggi risulta edificato abusivamente**

**nonostante istanza di Condonò n. 708 Legge 47/85**

**e successive integrazioni depositate richieste dal**

**Comune di Pozzuoli.**

*Ritenendo di aver ottemperato all'incarico assegnatomi il sottoscritto ringrazia la S.V. e rassegna la presente relazione.*

Allegati alla presente:

- Allegato 1** Verbale di Accesso Peritale;
- Allegato 2** Nuova Visura catastale;
- Allegato 3** Titolo di Proprietà;
- Allegato 4** Rilievo Architettonico;
- Allegato 5** Rilievo Fotografico;
- Allegato 6** Planimetria Catastale;
- Allegato 7** Valori O.M.I. Quotazioni Immobiliari;
- Allegato 8** Sentenza 8 Separazione dei Beni;
- Allegato 9** Istanza di Condonò + Integrazioni;
- Allegato 10** P.R.G. + Norme di Attuazione;
- Allegato 11** Piano Paesistico + Norme di Piano;
- Allegato 12** Spese Straordinarie di Condominio;

Si allega altresì la specifica redatta dallo scrivente.

Napoli 5 FEBBRAIO 2019

C.T.U. arch. Bartolomeo Cristiano

