

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile V bis - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell' Esecuzione dott. F. Abete

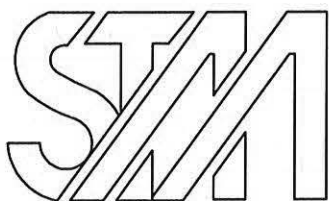
TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITATO
OGG 16 DIC. 2010
IL CANCELLIERE

Relazione Tecnica di C.T.U.

Procedura iscritta al n° 1306 del R.G. dell'anno 2009

promossa da: Unicredit Consumer Financing Bank SpA

contro:



Studio Tecnico Matrisciano
ingegneria progettazione consulenza

Via Sigmund Freud, 60 - 80131 Napoli
tel. +39.081.7703923
fax +39.081.3792826
P.IVA: 06226461215
info@studiomatrisciano.it

Relazione Tecnica



16/12/2010 rev. 00: Prima emissione

COMMITTENTE		REV. N°0	CODICE INFORMATICO
		EMESSO IL 16 dicembre 2010	0012/10L
		 scala 1:100	1

Ecc.mo Tribunale di Napoli - Sezione Civile V bis
Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: Dott. F. Abete

Con ordinanza del 21.04.2010, codesto Ecc.mo Tribunale nominava il sottoscritto ing. Raffaele Matrisciano, con studio in Napoli, alla via Sigmund Freud n.60, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n°16774, iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con n°11341, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa

- **promossa da : Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A.**
- **contro :**

procedura numero: 1306/09, invitando il sottoscritto a comparire all'udienza del 01.07.2010 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico (*Cfr. allegato n°1*).

Indice:

RISPOSTA AL QUESITO N°1	4
RISPOSTA AL QUESITO N°2	5
RISPOSTA AL QUESITO N°3	6
RISPOSTA AL QUESITO N°4	6
RISPOSTA AI QUESITI N°5 E N°6	7
RISPOSTA AL QUESITO N°7	9
RISPOSTA AL QUESITO N°8	9
RISPOSTA AL QUESITO N°9	9
RISPOSTA AL QUESITO N°10	10
RISPOSTA AL QUESITO N°11	10
RISPOSTA AL QUESITO N°12	10
CONCLUSIONI	18
ALLEGATI:	19

Svolgimento delle operazioni di consulenza:

In data 13.10.2010 il sottoscritto C.T.U. riceveva comunicazione a mezzo fax, da parte del nominato custode giudiziario Avv. Mario Di Masi, che l'inizio delle operazioni peritali di accesso sui luoghi restava fissato per il giorno 15.10.2010 ore 16.00 (*Cfr. allegato n°2*).

In data 15.10.2010 presso i luoghi oggetto di contenzioso – in Napoli
, si è svolto il primo accesso. In tale occasione, come riportato nel relativo *Verbale di accesso* (*Cfr. allegato n°3*), sono stati effettuati opportuni rilievi metrici e fotografici.

In data 11.11.2010 il custode giudiziario inviava allo scrivente una comunicazione a mezzo fax, nella quale manifestava la propria intenzione di effettuare un ulteriore sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di accertare la presenza di fenomeni di infiltrazione di acque piovane dovuti, presumibilmente, a contingenti fenomeni atmosferici (*cfr. all. n.4*).

In data 17.11.2010, tenuto conto di quanto al punto precedente, lo scrivente chiedeva alla S.V. Ill.ma di concedere al sottoscritto una proroga del termine delle operazioni di consulenza, commisurata ai tempi necessari per il corretto svolgimento del mandato, ottenendo una proroga fino al 18.12.2010.

In più occasioni lo scrivente, a mezzo fax e mezzo telefono, ha tentato di contattare il nominato custode giudiziario al fine di stabilire un ulteriore accesso sui luoghi di causa. A tutt'oggi il sottoscritto CTU non è riuscito a contattare il custode giudiziario, pertanto la stima dell'immobile pignorato è stata condotta sulla base dell'unico accesso effettuato in data 15.10.2010.

RISPOSTA AL QUESITO N°1

Come risulta dalle Visure catastali (*Cfr. allegato n°5*), l'immobile sottoposto a pignoramento è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli,

SEZIONE PON – FOGLIO 13 – P.LLA 984 – SUB 35 – CAT. A/4 – CLASSE 3 –
VANI 5,0 – R.C. € 185,92

intestato a:

1.

2.

I dati risultano derivanti da Atto per notar Giustino Rossi in data 11.01.2007 (rep. 59340/20964) trascritto il 07.02.2007 ai nn. 5394/2715, come dettagliatamente riportato nella **Certificazione Ipocatastale** del 22.03.2010 – periodo dal 05.04.1925 – a firma del dott. Fabrizio Corrente, Notaio in Napoli (*Cfr. allegato n° 6*).

Da quest'ultima si riporta testualmente: " ...omissis...

Pregiudizievoli e/o inerenti:

✓ *Trascrizione nn. 4762-3021 del 01.03.1928 contro
- a favore di*

*...omissis... del precetto per l'Ufficiale Giudiziario
Saverio D'Ambrosio del Tribunale di Napoli, per la somma di
lire 2.600 portate da 13 effetti cambiari a firma del
trascritti nel detto precetto, oltre gli interessi legali e le spese,
sopra i seguenti immobili in Ponticelli di proprietà del
: un quartino al 2° piano
in fondo al cortile
...omissis..."*

- ✓ *Iscrizione nn. 5405-1627 del 07.02.2007 - Ipoteca Volontaria per la somma di € 240000,00 a garanzia di un capitale di € 120000,00 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, contro*
per la quota di ½ di proprietà ed
per la quota
di ½ di proprietà. Atto per notar Giustino Rossi del 11.01.2007. Grava su appartamento in
Fabbricati alla Sez. PON - fl. 13 - p.lla 984 - sub 35 - ctg. A/4
- vani 5,0. Durata anni 19.
- ✓ *Trascrizione nn. 5465-3388 del 26.02.2010 - Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato il 25.09.2009 a favore UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA, con sede in Milano, contro*
per la quota di ½ di proprietà ed
per la quota di ½ di
proprietà. Atto per notar Giustino Rossi del 11.01.2007. Grava su appartamento in
nel Catasto
Fabbricati alla Sez. PON - fl. 13 - p.lla 984 - sub 35 - ctg. A/4
- vani 5,0.
...omissis..."

RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'accesso presso i luoghi oggetto di contenzioso si è svolto in data 15.10.2010; al fine di rendere maggiormente intelligibile lo stato dei luoghi oggetto del contenzioso, sono stati effettuati numerosi rilievi metrici e fotografici (Cfr. allegati n°11).

Come risulta dal *Verbale di Accesso* (Cfr. allegati n°3) il compendio pignorato è costituito da una unità immobiliare ubicata in Napoli, al Corso Ferrovia n.26 – rinominata Via Don Agostino Cozzolino – secondo piano, interno 4. Esso risulta confinante con scala esterna di accesso, proprietà aliena e corte.

L'accesso all'immobile avviene tramite una lunga e ripida scalinata esterna, cui si giunge attraversando interamente la corte; esso risulta composto da un piccolo ingresso dal quale si accede ad una stanza ricavata dal precedente locale cucina ed al soggiorno-living con angolo cottura. Da quest'ultimo si accede ad un locale wc, ad una stanza da letto dalla quale, a sua volta, si passa ad un'altra stanza da letto. Completa un ampio terrazzo di esclusiva pertinenza, allo stato attuale coperto da lamiera metallica, rimovibile.

La superficie calpestabile – coperta – dell'intero immobile risulta di 68m² circa; la superficie calpestabile – scoperta – del terrazzo risulta di 38 m² circa. Le superfici e le caratteristiche interne ed esterne dell'unità abitativa sono specificamente e dettagliatamente descritte al seguente punto n.12.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

L'immobile sottoposto a pignoramento è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli,

SEZIONE PON – FOGLIO 13 – P.LLA 984 – SUB 35 – CAT. A/4 – CLASSE 3 –

VANI 5,0 – R.C. € 185,92

intestato a:

1.

2.

Risulta pertanto accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

Nel corso delle operazioni peritali di accesso sui luoghi è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la relativa planimetria catastale (Cfr. allegati n° 7); pertanto non sono necessarie variazioni.

RISPOSTA AI QUESITI N°5 E N°6

Al fine di descrivere in modo corretto ed esaustivo l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, sono di seguito riportati i risultati delle ricerche ed indagini effettuate attraverso il servizio del Portale Metropolitano Multicanale prestato dal Comune di Napoli.

Il servizio consente la consultazione della **normativa del piano regolatore generale**, con possibilità di visualizzare uno stralcio di mappa dinamico a partire dall'inserimento degli identificativi catastali, mediante l'utilizzo di un *visore web* con funzionalità di navigazione in mappa, di ricerca per foglio e particella, di consultazione di informazioni urbanistiche.

Pertanto l'immobile oggetto di stima ricade, nell'ambito del Piano Regolatore Generale, in:

Zona A: insediamenti di interesse storico

Si riporta testualmente lo stralcio delle Norme di Attuazione Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

Art. 25

(Classificazione delle zone di Prg)

1. Le nuove zone e sottozone nelle quali è ripartito il territorio interessato dalla variante, con riferimento alla classificazione prevista all'articolo 2 del Dm 2 aprile 1968 n.1444, sono le seguenti:

zona A - Insediamenti di interesse storico
sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
sottozona Ab - Siti archeologici
sottozona Ac - Porto storico
sottozona Ad - Agricolo in centro storico

zona B - Agglomerati urbani di recente formazione
sottozona Ba - Edilizia d'impianto
sottozona Bb - Espansione recente
sottozona Bc - Porto di recente formazione

zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale

sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi

sottozona Dc - Area attrezzata florovivaistica

zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio

sottozona Ea - Aree agricole

sottozona Eb - Aree incolte

sottozona Ec - Aree boscate

sottozona Ed - Aree a verde ornamentale

sottozona Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

zona F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale

sottozona Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, destinate a parco territoriale

sottozona Fa1 - Aree agricole

sottozona Fa2 - Aree incolte

sottozona Fa3 - Aree boscate

sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale

sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte

sottozona Fa6 - Rupi e costoni

sottozona Fb - Abitati nel parco

sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto

sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale

sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo

sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio

sottozona Fg - Aeroporto esistente

sottozona Fh - Impianti tecnologici

zona G - Insediamenti urbani integrati.

Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, rientrano nei perimetri delle zone di cui sono a servizio e sono individuati nella tavola n.8 delle specificazioni, e disciplinati nel successivo articolo 56.

Art. 26

(Zona A - Insediamenti di interesse storico)

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
sottozona Ab - Siti archeologici
sottozona Ac - Porto storico
sottozona Ad - Agricolo in centro storico

Sono poi riportati, nell'ordine, i risultati delle visure effettuate relative a:

1. Vincoli ambientali ed archeologici;
2. Specificazioni per attrezzature di quartiere;
3. Vincoli idrogeologici.

Non sono stati riscontrati abusi edilizi rispetto alla planimetria catastale originale dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N°7

A parere dello scrivente, data la conformazione dell'unità abitativa, considerato l'unico piccolo ingresso all'immobile, che avviene tramite una lunga e ripida scalinata esterna, cui si accede attraversando interamente la corte, non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

Dalla documentazione in atti l'immobile risulta pignorato per intero.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

Nel corso degli accessi sui luoghi è stato possibile verificare, come opportunamente riportato nel *Verbale di Accesso (Cfr. allegati n°3)*, che l'immobile sottoposto a pignoramento risulta occupato dal -
già identificato dal custode giudiziario in data 08.10.2010 - e famiglia.

Il titolo legittimante la detenzione del bene risulta essere una copia informale di una sorta di scrittura privata, ad uso contratto di locazione, tra la - in qualità di locatore - ed il - in qualità di locatario - (Cfr. allegati n° 8); detto documento riporta la data del 30.12.2008 e risulterebbe, pertanto, precedente alla trascrizione del pignoramento.

Risulta, tuttavia, una copia di *Comunicazione di Cessione Fabbriato* inoltrato alle Autorità di P.S. in data 09.01.2009 (Cfr. allegati n° 9).

Si riporta, inoltre, copia del *Certificato di Residenza Storica* (Cfr. allegati n° 10) relativo al sig. _____ residente in

quartiere Ponticelli; ovvero il sig. _____
risulta residente presso l'immobile sottoposto a pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N°10

Nulla da segnalare.

RISPOSTA AL QUESITO N°11

Dalle ricerche effettuate non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri.

RISPOSTA AL QUESITO N°12

A – Stima dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è stato valutato mediante uno specifico software professionale. Nel calcolo si è riguardato il solo valore venale in quanto è il più aderente ad una libera contrattazione di mercato, in accordo con lo scopo della perizia, escludendo, per questo, eventuali altri valori – che pure esistono, per fini diversi, nella valutazione di un immobile – quali ad esempio:

- *Valori di costo*: la somma dei valori di mercato dei singoli fattori produttivi concorrenti alla realizzazione del bene economico; in pratica l'importo globale risultante da un computo metrico estimativo riguardante la costruzione. Ma a tale proposito va considerato che la caratteristica della producibilità non determina la possibilità di formulare giudizi diversi da quello relativo al costo di produzione e alla sua convenienza economica. Il mercato può invece richiedere o rifiutare un bene economico, e quindi prescindere dal valore di costo anche sensibilmente, in base a leggi sue

proprie: un edificio costato cento può valere ottanta sul mercato o, diversamente, anche duecento;

- *Valori di trasformazione:* il valore per la possibilità che si realizzino trasformazioni fisiche o meno con grande profitto, il quale competerebbe alla capacità imprenditoriale di chi quelle attuerebbe e non già all'immobile in sé. Difatti con una identica somma, in termini monetari, si possono realizzare molteplici e differenti trasformazioni di uno stesso edificio ottenendo altrettanto differenti risultati in valore finale;
- *Valori complementari:* la possibilità di incremento di valore accorpendo all'immobile altre unità ad esso, appunto, complementari, fin quanto questi non siano prevedibili, come in tutti gli altri precedenti casi, in modo generale e pertanto essere apprezzati comunemente come una caratteristica dell'immobile e non di un particolare progettista o imprenditore;
- *Valori affettivi:* i significati simbolici e sentimentali più apprezzabili che presenta per alcuni una costruzione oppure, anche, un luogo più che un altro, perchè non appaiono computabili con certezza ed univocità: non si può generalizzare in una stima valida per tutti ciò che riveste significato e valore solo per alcuni.

B – Ordinarietà e previsione:

Si è tenuto conto di quelle circostanze più frequentemente riscontrabili nel settore produttivo secondo la teoria dell'ordinarietà. Pertanto ci si è riferito sempre ad un comportamento normale, '*ordinario*', da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo – considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato dell'immobile e poco significativo per il mercato della zona -. Allo stesso modo si è giudicato il comportamento dell'ipotetico prossimo venditore.

Non si è espresso un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale. Anche per quanto riguarda la previsione ci si è riferito a usi e costumi tipici degli operatori economici del luogo, considerando la ordinaria appetibilità dell'immobile e senza soppesare l'evento eccezionale o, in ogni caso, impossibile a prevedersi.

C – Criterio di stima:

Il criterio di stima usato risulta in parte *'diretto'* ed in parte *'indiretto'*.
Esso ottiene un risultato immediato – diretto – quando moltiplica il valore elementare del prezzo a metro quadrato ricavato direttamente dal mercato della zona, per la superficie lorda ragguagliata dell'immobile – vedasi paragrafo F di seguito – Ma usa anche l'analisi di diversi fattori che concorrono a formare la valutazione dell'immobile in termini di raffronto con i migliori simili edifici della stessa area di mercato – vedasi successivo paragrafo D – Pertanto il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di cinque caratteristiche. Da questa si ottiene un *'valore medio di raffronto'* che rappresenta la percentuale del nostro immobile rispetto all'edificio ottimizzato a cui ci si riferisce per il prezzo elementare – vedasi paragrafo E –

D – Serie di elementi considerati:

Nella valutazione sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito. Esse raggruppano varie caratteristiche simili presenti in ogni edificio destinato, in qualche modo, ad ospitare l'uomo. Sono i requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale.

Vengono descritti in ordine d'importanza, quale viene loro attribuita direttamente dal mercato, anche se a taluno potrebbe apparire maggiormente significativa una delle successive. In ogni modo è fuori di dubbio che gli acquirenti ordinari preferiscono scegliere, principalmente, un edificio con una buona posizione planimetrica rispetto all'abitato. Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica – vedasi il paragrafo M sui giudizi sintetici e sui pesi relativi –

1 - Posizione planimetrica rispetto all'abitato

E' la posizione dell'immobile rispetto al centro della città (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove).

La migliore condizione digitabile nei dati, *'eccellente'*, corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore della città, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi.

La peggiore condizione invece, *'pessima'*, si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non vi è possibilità di raggiungerli facilmente (è il caso della periferia estrema dell'abitato).

2 - Posizione igienica e ambientale

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'aerazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche del quartiere. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale.

Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza dal piano stradale, la larghezza dello spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia.

Non vanno sottovalutate le eventuali servitù presenti, sia attive, a vantaggio dell'immobile, che passive, ossia a suo svantaggio.

3 - Statica

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile. In particolare vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche:

- il grado di manutenzione interno ed esterno;
- l'invecchiamento delle parti portanti e portate;
- l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione;

- il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno);
- la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento;
- la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie;
- in genere la qualità della struttura dell'immobile.

4 – Requisiti tecnologici

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, qualsiasi altro impianto di qualunque genere.

Inoltre si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo con l'ambiente circostante. In particolare interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci.

Oltre alla presenza di quanto esemplificato è importante il grado di conservazione e la capacità di dispiegare utilità per la funzionalità soprattutto futura dell'immobile che si sta valutando.

5 – Distribuzione interna degli ambienti

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti, anche se forse meno appariscente degli altri agli occhi di ordinari acquirenti di immobili urbani. Va tenuto conto, infatti, che questo programma di elaborazione mantiene la sua validità per *'normali'* edifici e non per quelli che presentano particolari pregi architettonici o artistici. Il giudizio *'eccellente'*, in questo caso, vuole solamente indicare un immobile che non presenta, nella distribuzione interna degli ambienti, alcun difetto di apprezzabile gravità come: scale troppo ripide o troppo strette, corridoi eccessivamente larghi o ingiustificatamente lunghi, camere poco fruibili, altezze interne esagerate, porte e finestre posizionate erroneamente, spazi irrazionali, intrecci nei percorsi, oppure errori di progettazione o di esecuzione.

La qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di ognuno di questi difetti.

L'edificio che si vuole valutare ha le seguenti caratteristiche:

1) è posizionato lontano dal centro dell'abitato, in luogo non adiacente ai più frequentati dai cittadini. Da qui non è agevole raggiungere tutti i principali servizi e le attrezzature di livello sociale presenti nella comunità;

2) sorge in un ambiente che appare accettabile per l'esposizione, le fonti di inquinamento; non appaiono particolari difetti dal punto di vista igienico;

3) strutturalmente è dimensionato con alcuni difetti che ne svalutano la qualità complessiva anche se nell'insieme appare funzionale staticamente;

4) tecnologicamente non appaiono problemi per l'assenza di requisiti importanti o comunque necessari; non sono necessari, al momento, interventi di riqualificazione per dotare l'immobile di impianti mancanti o per sistemare quelli non efficaci;

Tutte le caratteristiche esaminate sono state considerate di eguale peso nei giudizi.

E – La comparazione (con l'edificio ottimizzato):

Anche questo programma automatico usa, come ogni buon metodo estimativo, *'la comparazione'*. Il confronto viene eseguito, praticamente, con un ipotetico edificio ottimizzato, nel quale cioè tutti i requisiti raggiungano il massimo livello di valore ('eccellente'). Il programma calcola una determinata percentuale di qualità massima. Essa dipende dal giudizio espresso nei dati come una valutazione di ogni singolo requisito, secondo una scala di valori 'pesata'.

In termini numerici la scala va da dieci (corrispondente al giudizio 'eccellente') a zero (giudizio 'nullo'), ma questi valori vengono 'pesati' con l'immissione di percentuali per ognuno di essi (naturalmente da 0 a 100). Il dato storico riferito al presso di mercato di un metro quadrato di edificio nuovo ed in posizione centrale, verificatosi nella zona negli ultimi periodi, si elabora con coefficienti di calcolo, ricavati dai giudizi espressi per tener conto delle differenze oggettivamente valutabili con l'edificio da stimare.

F – Superficie ragguagliata:

La superficie netta è l'area di ogni ambiente misurata sul pavimento, escludendo perciò eventuali sguinci per porte e finestre, passaggi attraverso gli spessori murari e ogni altro spazio non sfruttabile direttamente.

Si è tenuto conto, nel calcolo, dei ragguagli relativi alle diverse condizioni degli spazi utilizzabili per poter valutare congruamente gli ambienti e le superfici coperte e scoperte, e per poter considerare l'accessorietà di alcuni di essi (come autorimesse, cantinole, ripostigli, soffitte, oppure terrazze, balconi, porticati, cortili, etc.).

Per tali ragioni le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo le percentuali dei seguenti ragguagli principali, opportunamente adattati al nostro caso:

superficie netta = superficie lorda - spessore dei muri

- ragguagli generali -

superfici coperte e chiuse = 100%

superfici dei cantinati = 50%

superfici scoperte e cantinati senza luci = 25%

In situazioni intermedie i ragguagli sono stati inseriti secondo adeguate interpolazioni.

G – Ambienti rilevati:

n.	ambiente	parti simili	sup.netta mq	ragguaglio	sup.ragguagliata
1	ingresso	1	3,12	100	3,12
2	soggiorno – living - cucina	1	18,55	100	18,55
3	ex cucina - studio	1	5,28	100	5,28
4	wc	1	3,12	100	3,12
5	stanza letto	2	37,90	100	37,90
6	terrazzo	1	38,40	25	9,60

H – Descrizione dell'immobile:

caratteristica	qualità
Destinazione d' uso:	A/4
numero massimo dei piani:	n.p.
struttura principale:	n.p.
tipo di solai:	n.p.
tipo di copertura:	con tetto
rispetto della normativa antisismica:	n.p.

<i>vincoli presenti:</i>	n.p.
<i>tipo di pavimenti:</i>	ceramica - gres
<i>tipo di infissi:</i>	alluminio anodizzato
<i>servitù attive:</i>	n.p.
<i>servitù passive:</i>	n.p.

I – Servizi di cui risulta fornito:

<i>numero</i>	<i>tipo di servizio</i>
1	impianto elettrico
2	impianto citofonico
3	impianto gas + idrosanitario

L – Descrizione della zona:

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>pendenza dell'area:</i>	n.p.
<i>possibilità di accesso:</i>	buona
<i>possibilità di parcheggio:</i>	mediocre
<i>strutture amministrative presenti:</i>	n.p.
<i>strutture sanitarie presenti:</i>	si
<i>strutture scolastiche presenti:</i>	si
<i>strutture ricreative presenti:</i>	si
<i>tipo di verde pubblico presente:</i>	n.p.
<i>ambiente sociale:</i>	n.p.
<i>ambiente urbanistico:</i>	n.p.
<i>servizi economici presenti:</i>	n.p.
<i>altri servizi presenti:</i>	chiesa

M – Giudizi sintetici e pesi relativi:

Giudizio complessivo: accettabile-mediocre

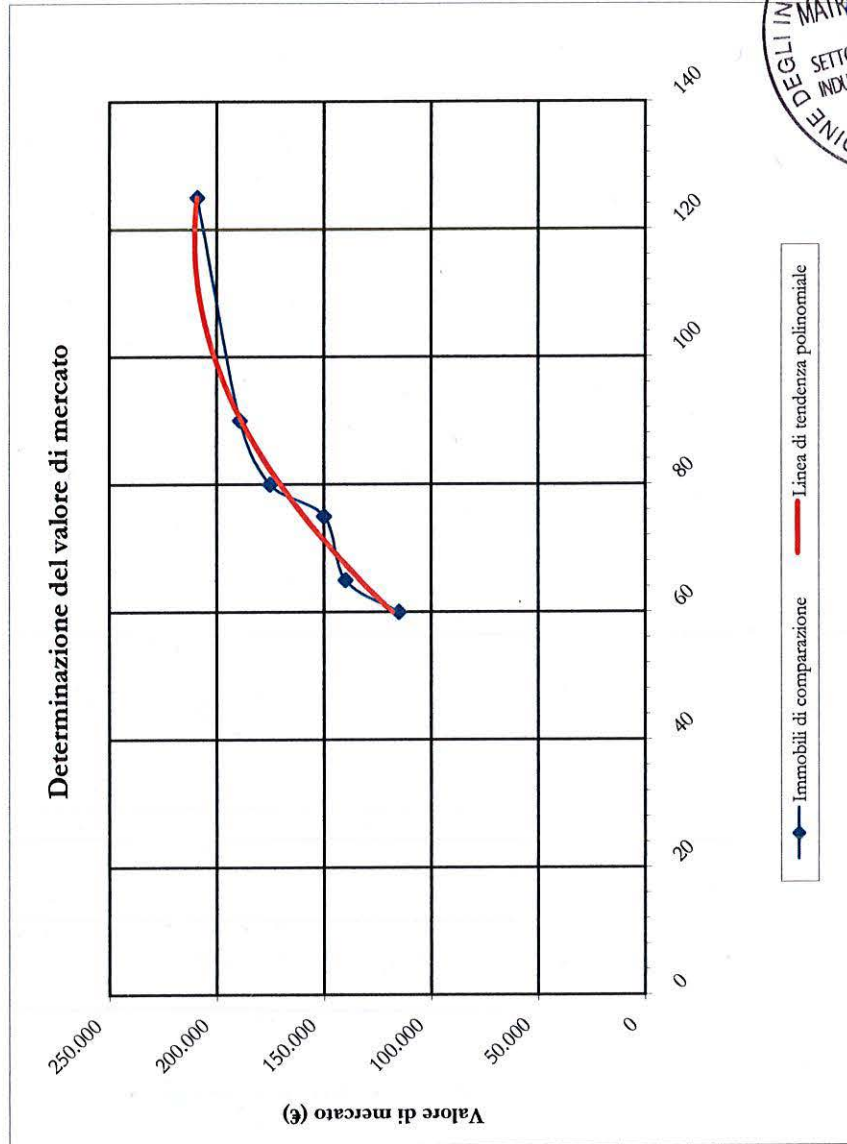
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI

Anagrafica immobile	
Località	Napoli
Indirizzo	
Sezione	PON
Foglio	13
Particella	984
Subalterno	35

Anagrafica proprietà	
Proprietari	

Immobili di comparazione		
Valore di mercato €	Superficie mq	Valore/Superficie €/mq
115.000	60	1.917
140.000	65	2.154
150.000	75	2.000
175.000	80	2.188
189.000	90	2.100
209.000	125	1.672

Immobile oggetto di stima		
Valore di mercato €	Superficie mq	Valore/Superficie €/mq
154.385	77	2.005



<i>caratteristiche considerate</i>	<i>giudizi</i>
<i>posizione rispetto all'abitato</i>	accettabile
<i>posizione igienica e ambientale</i>	mediocre
<i>statica</i>	n.p.
<i>requisiti tecnologici</i>	mediocre

N – Calcolo estimativo:

La formula di calcolo adottata è di facile comprensione. Essa parte dal dato storico del valore di mercato di un edificio ottimizzato, dalla superficie netta ragguagliata dell'immobile da stimare e dai giudizi espressi, sinteticamente, in una scala di valori ponderati secondo il peso percentuale delle caratteristiche. Dopo aver trasformato questi ultimi in quantità significative le moltiplica con i dati precedenti ottenendo il valore complessivo in euro.

O – Valore venale dell'immobile

Alla luce di quanto sopra esposto si può concludere che il valore stimato dell'immobile in oggetto è di

€ 140000,00 – euro centoquarantamila/00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti da codesto Ecc.mo Tribunale, il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Napoli, 16 dicembre 2010

