

TRIBUNALE DI NAPOLI



Sezione Civile quinta bis – Dott. R. Peluso



**PERIZIA DEL CONSULENTE
TECNICO DI UFFICIO** dott. arch. Claudia Signori

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare **N°1499/2012**

T R A

Italfondiaro S.P.A., rappresentato e difeso dall'Avv.***** , Via F.Crispi 62, Napoli (NA).



- creditore procedente -

E

e - .

- debitore executato -

Il Consulente Tecnico di Ufficio
dott. arch. Claudia Signori



La presente perizia è composta da n° **18** pagine dattiloscritte compresa la presente, tutte timbrate e firmate, n°**28** fotografie, n° **4** grafici, n° **24** allegati timbrati e firmati.





La presente perizia, redatta successivamente allo studio degli atti, dei documenti e dei verbali di causa versati agli atti del giudizio, nonché all'ispezione dei luoghi cui si riferisce la suddetta controversia, è stata articolata dalla scrivente nelle seguenti sezioni:

Premessa.....pag.3
Operazioni peritali.....pag. 3
Relazione.....pag.3
Allegati.....pag.18

Premessa. Durante l'udienza del 23/05/2013, relativa al procedimento esecutivo immobiliare n. 4/20012 tra ***** s.a.s. contro , la scrivente arch. Claudia Signori, iscritta al N. 10201 dell'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia, con studio in Napoli in Via A. Manzoni n. 34, veniva invitata dal G.E. Dott. Roberto Peluso a procedere alla valutazione dei beni del procedimento esecutivo immobiliare n.1499/2012 riunito al fascicolo n. 4/2012 tra Italfondiaro S.P.A. e e (all. 1).

Operazioni peritali. La prima data fissata per il sopralluogo fu stabilita dalla scrivente unitamente al custode nominato e fu comunicata alle parti interessate per il giorno 14.06.2013 alle ore 15.00. Il giorno 14.06.2013 a faceva richiesta tramite fax di rinviare l'accesso, a causa di motivi personali, alla data 11.07.13 alle ore 15:30 (all. 2). La scrivente, unitamente al Custode nominato, dott.ssa Adriana Zeno, si è recata in sopralluogo presso i beni immobiliari oggetto di perizia, siti in Marano di Napoli alla Via Barco 1. Nel corso del I accesso il sig. ***** (debitore esecutato) non consentiva l'accesso ai locali per cui è causa. Pertanto veniva richiesto di effettuare un ulteriore accesso in data 09.09.2013 alle ore 10.00. (verbale all. 3). La scrivente, unitamente al Custode nominato, dott.ssa Adriana Zeno, si è recata in sopralluogo presso il bene immobiliare oggetto di perizia, per il secondo accesso (verbale all. 4). Nel corso del secondo accesso la sottoscritta C.T.U. effettuava una ricognizione dei luoghi oggetto di causa ed un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della cantina (all. 9,10). In data 02/12/2013 la scrivente inviava a mezzo email/pec e raccomandata a/r bozza della relazione, dando termine fino al 03/01/2014 per l'invio di eventuali note contenenti le osservazioni, che però non pervenivano. Pertanto si procedeva con la stesura definitiva della relazione di C.T.

Relazione. La scrivente ha redatto il presente elaborato peritale al fine di rispondere puntualmente ai quesiti posti dal G.E. del Tribunale Civile di Napoli, dott. Roberto Peluso, nell'ambito della C.T.U. richiesta nella procedura di cui in epigrafe, come di seguito indicato.



Quesito 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Nel corso delle operazioni peritali, la scrivente si è recata presso lo studio del Notaio dott. Nicola Angelone il quale ha rilasciato in data 26/11/2013 la certificazione notarile (all. 5a), relativa ai beni oggetto di perizia per il periodo che va dal 2.3.1984 al 29.8.2013 (ultraventennale), alla quale si rimanda vista la sua completezza, anche in riferimento alle iscrizioni ed alle trascrizioni pregiudizievoli. Al fine di identificare correttamente l'immobile oggetto di perizia, la sottoscritta ha completato la documentazione catastale aggiornata recandosi presso l'Agenzia del Territorio dove ha richiesto ed ottenuto, per entrambe le unità, la visura storica per immobile, (all. 6) la planimetria catastale (all. 7) e l'estratto di mappa terreni (all. 8).

ISCRIZIONI CONTRO:

23741/4191 – 18.05.2004 Atto Benedetto Paladini 17.05.2004

Ipoteca a favore SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro di lire 166.000.000 pari ad attuali euro 85.731,85 a garanzia del pagamento della somma di originarie lire 83.000.000 pari ad attuali euro 42.865,92, giusta contratto di mutuo, concernente entrambe le unità;

54198/18180 – 24.07.2007 Atto Claudio Marini 20.07.2007

Ipoteca a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro , di euro 280.000,00 a garanzia del pagamento di originari euro 140.000,00, giusta contratto di mutuo, concernente il solo sub.1.

TRASCRIZIONI CONTRO:

53422/34783 – 07.10.2008

Trascrizione di Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune a favore del Comune di Marano di Napoli e contro giusta atto di Accertamento di inottemperanza del 13 agosto 2008 sottoscritto dal Dirigente -Area tecnica di detto comune, concernente il solo lastrico solare sovrastante e di pertinenza esclusiva del sub.1;

40198/31069 – 15.10.2012

Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili a favore del Banco di Napoli s.p.a. e contro e , concernente entrambe le unità.

35765/27893 – 29.08.2013

Trascrizione per Sequestro immobili a favore dell'Erario dello Stato e contro , concernente il solo sub.3.



Quesito 2) Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: *comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*



Caratteristiche interne ed esterne:

L'appartamento (**unità 1**), ad uso abitazione sito al primo piano, e la cantina (**unità 2**) fanno parte di un fabbricato costruito agli inizi degli anni '80, sito nella provincia di Napoli , precisamente nel comune di Marano di Napoli alla Via Barco 1.

Al fabbricato, di cui l'unità abitativa oggetto di procedura in corso è parte, si accede tramite alcuni scalini che, attraversando il giardino condominiale ed il patio di proprietà, conducono alla porta d'ingresso dell'appartamento del piano rialzato, da cui si sviluppa una rampa di scale che conduce al primo piano. Da qui si accede ad un vano di ingresso da cui si entra nell'ambiente 1, 2, 3, 4 e nell'ambiente Wc; per cui l'ingresso ai piani del fabbricato, è in comune al primo piano per cui è causa.

Il fabbricato è composto da piano interrato, piano rialzato, primo piano e secondo piano. Nel decreto di trasferimento di immobile subastato del 03.03.2004 n. 9908/7204 a firma del Notaio dott. Giancarlo Laurini però risultano solo piano interrato, piano rialzato e primo piano (all.13).

Il fabbricato insiste su di un lotto recintato da una ringhiera e dotato di giardino.

Sia il fabbricato (di cui l'unità immobiliare de quo è parte) nonché la stessa unità in parola, presentano buone condizioni manutentive e di rifiniture.

UNITA' 1)

Locali che costituiscono l'unità immobiliare:

a) Ingresso in comune con l' appartamento del piano inferiore (foto nn. 1÷7) dotato di:

- n. 1 varco sul disimpegno,
- n. 1 porta sull'ambiente 1,
- n. 1 porta sull'ambiente 2,
- n. 1 varco sul corpo scala.

b) Ambiente 1 (foto nn. 10,11) dotato di:

- n. 1 porta sull' ingresso,
- n. 1 balcone prospiciente il giardino,
- n. 1 porta sulla cabina-armadio.

c) Cabina-armadio (foto n. 12) dotato di:

- n. 1 porta sull' ambiente 1,





d) Ambiente 2 (foto nn. 13,14) dotato di:
- n. 1 porta sull'ingresso,
- n. 1 finestra prospiciente il giardino.

3) Ambiente 3 (foto nn. 15,16) dotato di:
- n. 1 porta sul disimpegno,
- n. 1 balcone prospiciente il giardino

f) Ambiente 4 (foto nn. 17,18,19) dotato di:
- n. 1 porta sul disimpegno,
- n. 1 finestra prospiciente il giardino.
- n. 1 balcone prospiciente il giardino

g) W.C. (foto nn. 21, 22) dotato di:
- n. 1 porta sul disimpegno,
- n. 1 finestra prospiciente il giardino.

h) disimpegno (foto n.8,9).
- n. 1 varco sull'ingresso,
- n. 1 porta sull'ambiente 3,
- n. 1 porta sull'ambiente 4,
- n. 1 porta sul W.C.,

i) balcone 1,

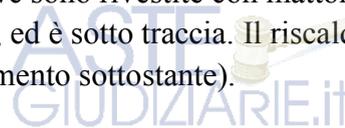
j) balcone 2 (foto n.20).



Caratteristiche tecnologiche dei materiali dell'unità immobiliare

La porta di ingresso ai piani è di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi delle finestre sono tutti in legno con scuri esterni in ferro.

I pavimenti sono in gres marrone chiaro tranne nell'ambiente2 nel quale sono in gres bianco e nel locale wc nel quale sono in monocottura bordeaux con dettagli in marmo tono su tono. Le pareti sono intonacate e verniciate con un colore giallo-ocra tranne nell'ambiente2 nel quale le pareti sono verniciate di bianco, tutte sono buono stato, le pareti del locale wc sono rivestite con mattonelle in monocottura beige. L'impianto elettrico e citofonico è completo, ed è sotto traccia. Il riscaldamento è autonomo, a gas e con termocamino (con camino nell'appartamento sottostante).



Ambiente	area [mq]
Ingresso	5,60
Disimpegno	4,1
Ambiente 1	16,7

Cabina-armadio	6,8
Ambiente 2	27,30
Ambiente 3	16,00
Ambiente 4	18,6
W.C.	6,10
Balcone1	7,2
Balcone2	9,2



Superficie utile (S.U.) = 101,20 [mq]
Superficie non residenziale (S.N.R.) = 16,40 [mq]

Superficie calpestabile, complessiva delle sue esclusive pertinenze (due balconi), = **117,60 [mq]**

Confini:

L'appartamento è interamente circondato dal giardino.

Il lotto su cui insiste il fabbricato confina:

Nord – Via Barco
Est – Viale privato
Sud – Viale privato
Ovest – Viale privato

Dati catastali attuali:

Unità immobiliare sita nel Comune di Marano di Napoli (NA) – Catasto dei fabbricati:
Foglio 4, Particella 9005, sub. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita euro 415,75,
Via Barco. n.1, piano 1, ex protocollo 572/81 – bonifica dati. Progetto cabi 2005.

Proprietario: Sig.

UNITA' 2)

Locali che costituiscono l'unità immobiliare:

a) Ambiente 1 (foto nn. 23÷27) dotato di:

- n. 1 portone di ingresso su viale privato,
- n. 1 varco sull'ambiente 2,
- n. 3 finestre alte prospicienti il giardino (2) e viale privato (1).

b) Ambiente 2 (foto n. 28) dotato di:

- n. 1 varco sull' ambiente 1,



Caratteristiche tecnologiche dei materiali dell'unità immobiliare

La porta di ingresso è di ferro .Gli infissi delle finestre sono tutti in alluminio anodizzato.

I pavimenti sono in gran parte assenti ed in una porzione dell'ambiente1 sono in mattonelle beige.



Le pareti sono in gran parte grezze ed in una porzione dell'ambiente1 sono rivestite con mattonelle bianche con decori beige. L'impianto elettrico è completo, ma non è sotto traccia. Il riscaldamento è assente.

Ambiente	area [mq]
Ambiente 1	89,00
Ambiente 2	24,00

Superficie utile (S.U.) = 113,00 [mq]

Superficie calpestabile = 113,00 [mq]

Confini:

Il locale è interamente circondato dal giardino.

Il lotto su cui insiste il fabbricato confina:

Nord – Via Barco

Est – Viale privato

Sud – Viale privato

Ovest – Viale privato

Dati catastali attuali:

Unità immobiliare sita nel Comune di Marano di Napoli (NA) – Catasto dei fabbricati:

Foglio 4, Particella 9005, sub. 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 13 mq, rendita euro 37,60, Via Barco. n.1, piano T, ex protocollo 574/81 – bonifica dati. Progetto cabi 2005.

Proprietario: Sig.

Quesito 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il C.T.U. , dal confronto dei dati in suo possesso (quelli attuali, rinvenuti sui luoghi di causa, nonché presso il N.C.E.U., e quelli rilevati dall'atto di pignoramento posto in atti) ha potuto constatare che : i dati indicati nell'atto di pignoramento (posto in atti) sono erronei ma consentono l'individuazione del bene. Infatti la scrivente fa notare che catastalmente la consistenza dell' **unità 2** è dichiarata di 13,00 mq, dall'atto di trasferimento è dichiarata di 94,00 mq, dal verbale di perizia stragiudiziale allegato alla domanda di sanatoria (all.12) è dichiarata di 122,40 mq, ma dalle operazioni di rilievo la suddetta unità risulta consistere di 113,00 mq. Inoltre, come già specificato nella relazione per la procedura di esecuzione immobiliare n.4/2012, sulla planimetria catastale è specificato che la particella identificativa è quella del terreno , cioè la n.58, in quanto non è stato ancora completato l'aggiornamento catastale e quindi la particella 9005 è una particella provvisoria. Infine la scrivente

fa presente che sull'ingresso del fabbricato non vi è alcun numero civico. La domanda di sanatoria (all.12) faceva riferimento al civico n.9, attualmente il fabbricato è individuato al catasto come civico 1, probabilmente a seguito di una nuova numerazione dei fabbricati della zona.

Quesito 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Dal confronto fra le planimetrie redatte sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (all. 9) e le planimetrie catastali reperite (all. 7), si evidenzia una pressoché completa coincidenza del reale stato dei luoghi con gli elaborati catastali. Il C.T.U. non ritiene in questa fase di procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

Quesito 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La scrivente si era già recata, nel corso della perizia per la procedura di esecuzione immobiliare n.4/2012, presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano di Napoli dove reperiva copia del certificato di destinazione urbanistica per il bene pignorato a cui si rimanda (all. 11). Sinteticamente esso rientra nella zona P.R.G. **E/3 (zona omogenea agricola semplice)**.

Quesito 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, dei D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

La scrivente si era già recata, nel corso dell'attività peritale per la procedura di esecuzione immobiliare n.4/2012, presso l'ufficio tecnico Comune di Marano di Napoli, dove apprendeva che la realizzazione del fabbricato risale agli anni '80, edificato senza regolare concessione edilizia. E' stata però presentata richiesta di concessione in sanatoria (all. 12) per il fabbricato in data 30.12.1987 e verbale di perizia stragiudiziale giurata a firma del tecnico geom. *****. L'istanza di condono è attualmente ferma.

Inoltre il suddetto ufficio tecnico rilasciava alla sottoscritta copia dell'ingiunzione di demolizione di opere abusive relativa al lastrico solare del fabbricato in data 28.05.2007 da parte del Comune di Marano (all. 14) di proprietà del sig. con successivo accertamento di inottemperanza da parte dello stesso Comune e conseguente pronuncia di acquisizione al patrimonio comunale del lastrico solare del fabbricato in data 13.08.2008 e trascritto il 07.10.2008 con RG 53422 RP 347832008 (all. 15 e 16). Il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato.

Quesito 7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Come è desumibile dalla descrizione del bene, la più semplice ipotesi di vendita consiste nella formazione di un unico lotto costituito dall' appartamento esaminato.

Quesito 8) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Le due unità non sono pignorate pro quota, sono indivisibili e pertanto si procederà alla stima dell'intero.

Quesito 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Il sig. ha dichiarato in occasione del secondo accesso, che entrambe le unità sono occupate dalla madre a titolo gratuito, come indicato nel verbale del secondo accesso (all.4).

La sottoscritta si era già recata, nel corso della perizia per la procedura di esecuzione immobiliare n.4/2012, presso la Conservatoria dei RR.II della circoscrizione di Napoli 2 dove ha richiesto ed ottenuto il Decreto di trasferimento immobile subastato a firma del Notaio GIANCARLO LAURINI di Marano di Napoli (NA) del **13 febbraio 2004**, rep. 2150, trascritto il 03 marzo 2004 ai n.ri 9908/7204 (all. 13). L'unità1 è di proprietà del sig. acquistata come da atto di compravendita del **13/02/2007** (all.17 e 18).

Pertanto ai fini della valutazione gli immobili verranno considerati liberi.

Quesito 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'unità 1 è di proprietà del sig. , l'unità 2 è di proprietà del sig. , pertanto non sussiste il caso di cui al presente quesito.

Quesito 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dal certificato esistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici di Napoli e Provincia (all. 18) per l'edificio in esame è possibile evincere che l'immobile in oggetto non rientra nel perimetro delle zone vincolate e che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali di competenza della Soprintendenza nei confronti del bene per cui è causa.

Quesito 12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore dell'immobile si deve determinare la sua **superficie commerciale**, (norma UNI 10750/2005) che è diversa dalla superficie calpestabile.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei patii e porticati;

UNITA' 1)

Superfici coperte = 112,40 [mq]

Superfici scoperte = 4,00 [mq]

Superficie commerciale = 116,40 [mq]

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile esaminato utilizzando tre distinti criteri di stima, come segue.

12.a) Metodo 1 - Metodo del confronto

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato un criterio che fa riferimento ad un'indagine sui prezzi di compravendita praticati in zona o in zone a questa assimilabili per immobili aventi le stesse caratteristiche, considerando i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI).

In base all'ultimo aggiornamento del primo semestre del 2013, l'OMI ci fornisce un valore di mercato per Abitazioni in Villini in zona che va da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.950,00, così come qui riportato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SAN ROCCO, CASTEL BELVEDERE, SAN MARCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,1	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	2,3	3,4	N
Box	NORMALE	670	1000	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	3,3	4,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Creditore Procedente: Italfondiaro S.P.A.

Debitore Esecutato: e

Si ottiene perciò un Valore medio pari a:

$$V_m = \text{€/mq } 1.625,00$$



Il valore di mercato dell'appartamento con il metodo del confronto è pari a:

$$V = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7) \times V_m V = (1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,85) \times (1.625,00) \text{ €/mq}$$

$$V = 1,03 \text{ (KTOT)} \times 1.625,00 \text{ (€/mq)} = 1673,75 \text{ €/mq}$$

$$V = 1673,75 \text{ (€/mq)} \times 116,40 \text{ (mq)} = \text{€ } 194.824,5 \text{ (12.a)}$$

dove

K1 - E' un coefficiente relativo alle caratteristiche di qualità e d'immagine dell'edificio in cui è situato l'immobile, rispetto a quelle medie della stessa zona. Non si ritiene opportuno applicare una percentuale di deprezzamento;

K2 - Esprime lo standard dei servizi di cui gode il locale in dipendenza del complesso di cui fa parte. Il fabbricato in oggetto, facente parte di un villino con giardino. Pertanto si ritiene opportuno applicare un coefficiente di apprezzamento pari a 1.10;

K3 - Esprime l'eventuale deprezzamento da attribuire al fabbricato in previsione di dover effettuare lavori di manutenzione all'edificio. I prospetti sono in uno stato di conservazione buono, non sono prevedibili a medio termine interventi di manutenzione straordinaria all'edificio, per cui è inopportuno applicare una percentuale di deprezzamento;

K4 - Misura l'apprezzamento dovuto alla presenza di eventuali introiti extra legati alla proprietà comune, derivanti ad esempio da canoni di locazione di beni comuni. Ma nel caso in esame non esistono questi introiti;

K5 - Misura l'appetibilità del locale in funzione delle dimensioni. Gli appartamenti grandi sono difficili da vendere, in quanto costano per acquistarli e costano per mantenerli: cioè, per molti aspetti rappresentano un lusso. Tenendo conto di un semplice schema, possiamo determinare l'incidenza della superficie dell'appartamento:

fino 40 mq	+ 30 %
da 40 a 60 mq	+ 20 %
da 60 a 80 mq	+ 10 %
da 80 a 120 mq	0
da 120 a 150 mq	- 5 %
da 150 a 180 mq	- 7,5 %
oltre 180 mq	- 10 %

Quindi K5 non verrà incrementato;

K6 - Misura il maggiore o minor valore legato alla posizione del locale nell'edificio rispetto alla strada. L'edificio è interno ad un villino con giardino, è lontano dalla strada principale, quindi lontano da rumori e da smog. pertanto il coefficiente K6= 1,10

K7- E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della qualità e dello stato dei materiali impiegati, e del suo stato di manutenzione, a prescindere dagli aspetti già considerati più sopra. La distribuzione e la funzionalità degli spazi è buona, lo stato e la qualità dei materiali e degli impianti è buona, così come lo stato di manutenzione dell'immobile. Tuttavia, per la presenza di una servitù di passaggio per l'accesso ai piani superiori, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85;



Creditore Procedente: Italfondiaro S.P.A.

Debitore Esecutato: e

12.b) Metodo 2 - Metodo della Capitalizzazione del Reddito

Volendo utilizzare la stessa fonte indiretta, l'OMI, essa ci fornisce anche dei Valori di Locazione che vanno da 3,3 a 4,9 €/mq x mese.

Prendendo un valore medio di 4,1 €/mq x mese, moltiplicando per una superficie di 116,40 mq si ottiene il valore del canone medio mensile che è pari a € 477,00.

Il valore di mercato con il metodo della capitalizzazione del reddito viene qui di seguito calcolato ed è pari a: **€ 152.640,00** (12.b)

Appartamento ad uso abitazione

Canone Medio mensile	€	477,00	
Canone lordo annuo	€	5.724,00	Spese 20%
		1.144,80	€
Canone netto annuo	€	4.579,20	
Saggio di capitalizzazione 3%		0,03	
		€ 152.640,00	

12.c) Metodo 3 – Indagini di mercato

Da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari in zona e dalla ricerca di annunci immobiliari per immobili simili nella stessa zona, si può individuare il più probabile valore di mercato all'attualità. Si prendano ad esempio tre annunci immobiliari per appartamenti di varia metratura e proprio in Via Barco:

- Annuncio 1 (all. 19): Appartamento in Via Barco di 87 mq ->149.000 €
- Annuncio 2 (all. 20): Appartamento in Via Barco di 155 mq -> 187.000 €
- Annuncio 3 (all. 21): Appartamento in Via Barco di 165 mq -> 225.000 €

Si calcolano i valori al mq per i tre immobili:

- Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio 1 : 1712,50 €/mq
- Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio 2 : 1206,00 €/mq
- Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio 3 : 1364,00 €/mq

Da qui facendo una media si ha un valore al mq per appartamenti in zona di 1427,50 €/mq, che moltiplicato per i 116,40 mq del nostro immobile, ci fornisce il valore di mercato con il metodo delle indagini di mercato che è pari a:

$$1427,50 \text{ €/mq} \times 116,40 \text{ mq} = \text{€ } 166.161,0 \text{ (12.c)}$$

A questo punto mediando i risultati (12.a), (12.b) e (12.c) si ha: $1/3 * [(12.a) + (12.b) + (12.c)] = 1/3 * (\text{€}194.824,5 + \text{€ } 152.640,00 + 166.161,0) = \text{€ } 171.208,50$ che per arrotondamento possiamo considerare paria a **€ 171.000,00** (12), che a parere della scrivente rappresenta il più probabile valore commerciale dell'immobile in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNITA' 2)

E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

In particolare può essere ubicato:

- o al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- o al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un' autorimessa o laboratorio)
- o in un capannone "tipico".

Il computo delle superfici coperte (come da manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- La superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

Superfici coperte = 129,20 [mq]

Superfici scoperte = 0,00 [mq]

Superficie commerciale = 129,20 [mq]

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile esaminato utilizzando tre distinti criteri di stima, come segue.

12.a) Metodo 1 - Metodo del confronto

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato un criterio che fa riferimento ad un'indagine sui prezzi di compravendita praticati in zona o in zone a questa assimilabili per immobili aventi le stesse caratteristiche, considerando i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI).

In base all'ultimo aggiornamento del primo semestre del 2013, l'OMI ci fornisce un valore di mercato per Laboratori in zona che va da €/mq 570,00 a €/mq 1150,00, così come qui riportato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SAN ROCCO, CASTEL BELVEDERE, SAN MARCO

Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	400	800	L	1,5	3	N
Laboratori	NORMALE	570	1150	L	1,7	3,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Si ottiene perciò un Valore medio pari a:
 $V_m = \text{€/mq } 860,00$

Il valore di mercato dell'appartamento con il metodo del confronto è pari a:

$$V = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7) \times V_m$$

$$V = (1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,80) \times (860,00) \text{ €/mq}$$

$$V = 0,95 (KTOT) \times 860,00 (\text{€/mq}) = 817,00 \text{ €/mq}$$

$$V = 817,00 (\text{€/mq}) \times 129,20 (\text{mq}) = \text{€ } 105.556,40 (12.a)$$

dove

K1 - E' un coefficiente relativo alle caratteristiche di qualità e d'immagine dell'edificio in cui è situato l'immobile, rispetto a quelle medie della stessa zona. Non si ritiene opportuno applicare una percentuale di deprezzamento;

K2 - Esprime lo standard dei servizi di cui gode il locale in dipendenza del complesso di cui fa parte. Il fabbricato in oggetto, facente parte di un villino con giardino. Pertanto si ritiene opportuno applicare un coefficiente di apprezzamento pari a 1.10;

K3 - Esprime l'eventuale deprezzamento da attribuire al fabbricato in previsione di dover effettuare lavori di manutenzione all'edificio. I prospetti sono in uno stato di conservazione buono, non sono prevedibili a medio termine interventi di manutenzione straordinaria all'edificio, per cui è inopportuno applicare una percentuale di deprezzamento;

K4 - Misura l'apprezzamento dovuto alla presenza di eventuali introiti extra legati alla proprietà comune, derivanti ad esempio da canoni di locazione di beni comuni. Ma nel caso in esame non esistono questi introiti;

K5 - Misura l'appetibilità del locale in funzione delle dimensioni. Gli appartamenti grandi sono difficili da vendere, in quanto costano per acquistarli e costano per mantenerli: cioè, per molti aspetti rappresentano un lusso. Tenendo conto di un semplice schema, possiamo determinare l'incidenza della superficie dell'appartamento:



Creditore Procedente: Italfondario S.P.A.

Debitore Esecutato: e

fino 40 mq	+ 30 %
da 40 a 60 mq	+ 20 %
da 60 a 80 mq	+ 10 %
da 80 a 120 mq	0
da 120 a 150 mq	- 5 %
da 150 a 180 mq	- 7,5 %
oltre 180 mq	- 10 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quindi K5 non verrà incrementato;

K6 - Misura il maggiore o minor valore legato alla posizione del locale nell'edificio rispetto alla strada. L'edificio è interno ad un villino con giardino, è lontano dalla strada principale, quindi lontano da rumori e da smog, pertanto il coefficiente K6= 1,10

K7- E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della qualità e dello stato dei materiali impiegati, e del suo stato di manutenzione, a prescindere dagli aspetti già considerati più sopra. La distribuzione e la funzionalità degli spazi è buona, lo stato e la qualità dei materiali e degli impianti è scadente così come lo stato di manutenzione dell'immobile. Si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,80;

12.b) Metodo 2 - Metodo della Capitalizzazione del Reddito

Volendo utilizzare la stessa fonte indiretta, l'OMI, essa ci fornisce anche dei Valori di Locazione che vanno da 1,7 a 3,4 €/mq x mese.

Prendendo un valore medio di 2,55 €/mq x mese, moltiplicando per una superficie di 129,20 mq si ottiene il valore del canone medio mensile che è pari a € 329,50.

Il valore di mercato con il metodo della capitalizzazione del reddito viene qui di seguito calcolato ed è pari a: € **105.440,00** (12.b)

Appartamento ad uso abitazione

Canone Medio mensile	€	329,50
Canone lordo annuo	€	3954,00
Spese 20%	€	790,80
Canone netto annuo	€	3163,20
Saggio di capitalizzazione 3%		0,03
		€ 105.440,00

12.c) Metodo 3 – Indagini di mercato

Da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari in zona e dalla ricerca di annunci immobiliari per immobili simili nella stessa zona, si può individuare il più probabile valore di mercato all'attualità. Si prenda ad esempio un annuncio immobiliare per deposito/magazzino sito nel comune di Marano di Napoli:

Annuncio immobiliare (all. 22): Deposito in Marano di Napoli di 800 mq ->450.000,00 €



Si calcola il valore al mq:

Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio : 562,50 €/mq

Da moltiplicato per i 129,20 mq del nostro immobile, ci fornisce il valore di mercato con il metodo delle indagini di mercato che è pari a:

562,50 €/mq x 129,20 mq = € 72.675,00 (12.c)

A questo punto mediando i risultati (12.a), (12.b) e (12.c) si ha: $1/3 * [(12.a) + (12.b) + (12.c)] = 1/3 * (\text{€ } 105.556,40 + \text{€ } 105.440,00 + \text{€ } 72.675,00) = \text{€ } 94.557,13$ che per arrotondamento possiamo considerare paria a € 94.550,00 (12), che a parere della scrivente rappresenta il più probabile **valore commerciale dell'immobile in esame.**

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordatale, la sottoscritta deposita la presente relazione confidando di aver obiettivamente ed esaurientemente risposto ai quesiti. Con ciò si ritiene di aver espletato il mandato ricevuto.

Napoli, 7 gennaio 2014.

C.T.U.

arch. Claudia Signori



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All. 1: Estensione dell'incarico nell'udienza del 23/05/2013;
- " 2: Fax richiesta rinvio primo accesso a firma del sig. ***** del 14.06.2013;
- " 3: Verbale del sopralluogo del 11.07.2013;
- " 4: Verbale del sopralluogo del 09.09.2013;
- " 5a: Relazione notarile del Notaio dott. Nicola Angelone del 26.11.2013;
- " 5b: Ispezione ipotecaria;
- " 6: Visure storiche per immobile;
- " 7: Planimetrie catastali;
- " 8: Estratto di mappe terreni;



- " 9: Localizzazione e rilievo metrico;
- " 10: Documentazione fotografica;
- " 11: Certificato di destinazione urbanistica;
- " 12: Domanda di sanatoria per opere abusive;
- " 13: Decreto di trasferimento di immobile subastato del 3 marzo 2004, rep. 9908/7204 a firma del Notaio dott. Giancarlo Laurini;
- " 14: Ingiunzione di demolizione opere abusive del 28.05.2007;
- " 15: Accertamento di inottemperanza del 13.08.2008;
- " 16: Nota di trascrizione provvedimento acquisizione gratuita al patrimonio del comune;
- " 17a: Atto di compravendita;
- " 17b: Trascrizione atto di compravendita;
- " 18: Certificato di esistenza vincoli ;
- " 19: Annuncio Immobiliare 1;
- " 20: Annuncio Immobiliare 2;
- " 21: Annuncio Immobiliare 3;
- " 22: Annuncio Immobiliare magazzino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it