

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a Sezione Civile - Espropriazioni immobiliari

Procedimento n° 96/04 R.G.E.

Promosso da Banca Woolwich S.p.A.

c/

CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE/ALLEGATI

Giudice
G. Posteraro

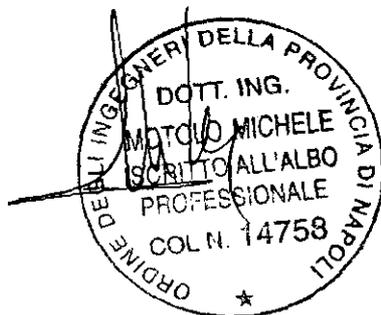
Ingegnere Michele Miotolo



Sommario

Premessa	1
Risposta ai quesiti.....	4
1. Sulla identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	4
2. Sulla descrizione del bene.....	5
3. Sulla stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.....	6
4. Sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico... ..	6
5. Sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	7
6. Sulla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.....	7
7. Consistenza e stima economica	8
§ 7.1 Riferimenti.....	8
§ 7.2 Calcolo della consistenza delle superfici utili ragguagliate (= commerciali).....	9
§ 7.3 Operazioni preliminari.....	9
§ 7.4 Stima in base alla capitalizzazione del canone locatizio desunto.....	10
§ 7.5 Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita.....	11
8. Determinazione del più probabile valore di mercato	12
9. Conclusioni peritali	12

Depositato in
oggi
[Handwritten signature]



Premessa

- Mandato e operazioni preliminari.

All'udienza ex art. 569 C.p.c. tenuta dal G.E. Dr. Posteraro il giorno 07 marzo 2006, nella sala delle udienze della 5^a Sezione Civile Espropriazioni del Tribunale di Napoli, io sottoscritto ing. Michele Motolo, nato a Napoli il 15 giugno 1970, ed ivi residente alla via Ferrara n° 4, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n° 96/04 R.G.E., promossa da Banca Woolwich S.p.A. c/ [REDACTED], giusto ordinanza del 25/10/2005 (All. 1).

Alla stessa data dichiaravo di essere disposto ad accettare l'incarico e a prestare giuramento, ed il G.E. nel ricordare l'importanza delle funzioni che l'esperto è chiamato ad adempiere, ne riceveva giuramento, e contestualmente conferiva l'incarico con il seguente mandato (All.ti 2-3-4):

"[...]

provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indicare con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descrivere le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specificare inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Procedere, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determinare il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

Terminata la relazione, inviare copia ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Corredare la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo Word per Windows Microsoft, nonché " pdf " per Adobe Acrobat) o equivalente — della descrizione dell'immobile, dell'originaria planimetria catastale, dello stato attuale dei luoghi nonché di riepilogo finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati comune, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella, al subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Estrarre infine reperto fotografico, anche in formato digitale, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Ancora il GE. ricorda all'esperto che, per legge, deve procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato ed innanzi specificata, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, dovrà presenziare all'udienza per rendere i chiarimenti del caso. L'esperto è autorizzato ad estrarre le copie dei documenti del fascicolo necessarie per portare a termine l'incarico; all'uso del mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici Uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazioni di spese, di atti e documenti ivi depositati. Il GE dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e per ordine del Giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti.

L'esperto avviserà con raccomandata A.R. il debitore esecutato e le altre parti del giorno e dell'ora dell'inizio del sopralluogo e, ove nel giorno indicato, l'ingresso nei locali non sia possibile per l'opposizione del debitore ovvero del possessore dei beni, potrà, previa presentazione di copia del presente verbale, richiedere l'assistenza della competente Sezione CC o del locale Commissariato di P.S.

In nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del G.E. Eventuali proroghe del termine, come innanzi previsto, dovranno essere richieste, anteriormente alla scadenza, con motivata istanza diretta al G.E.

Il termine della consegna è perentorio. Sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza. La consegna oltre il termine comporta la decurtazione dell'onorario in ragione del 25% inoltre la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione, poiché l'incarico si ha per non espletato con conseguente invito formale al completamento.

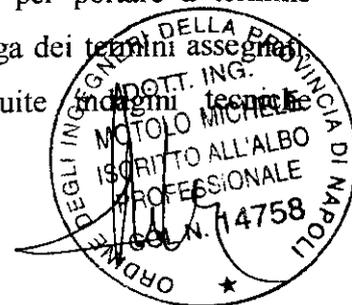
[....]"

Venivano pertanto avvisati i debitori esecutati e le altre parti del giorno e ora dell'inizio del sopralluogo tramite inoltro di raccomandate A/R, fissando la data del 1° accesso presso l'immobile pignorato, per il giorno 06 aprile 2006 ore 10.00 (All.ti 5-5a-5b).

Sebbene i debitori esecutati non avessero provveduto per la momentanea assenza a ritirare la raccomandata A/R, pervenuta al destinatario dopo la compiuta giacenza (All. 5b), nel giorno e ora sopra indicati, risultavano presenti presso l'immobile pignorato sito in Napoli – via Mianella, 41(ex 43) – piano 2°, la sig.ra [REDACTED] e la figlia [REDACTED], che informate sulle operazioni da svolgersi, consentivano comunque l'accesso all'immobile, le cui risultanze di sopralluogo venivano riportate in apposito verbale (All.ti 6-6a).

La fase di sopralluogo veniva peraltro preceduta dall'esame delle copie degli atti depositati nel fascicolo, alla quale seguivano poi una serie di attività indispensabili per portare a termine l'incarico, che comportavano la necessità di richiesta al G.E. di una proroga dei termini assegnati che veniva regolarmente concessa (All. 7): venivano infatti eseguite indagini tecniche

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



assolutamente indispensabili accedendo presso i competenti Uffici Pubblici, effettuati rilievi fotografici ed operazioni materiali, avvalendosi di collaboratore di fiducia; consultati operatori immobiliari e riviste specializzate nel settore specifico.

A conclusione di tutta l'attività svolta, dopo la valutazione delle risultanze emerse, viene depositato il presente elaborato tecnico-relazione di stima, relativo all'incarico conferitomi.

Risposta ai quesiti

Il Giudice, con l'indicato incarico, si riconduce ad una complessa problematica riguardante la descrizione e la stima di fabbricati urbani per civili abitazioni, soggetti a procedure di espropriazione immobiliare e secondo l'iter previsto dall'art. 173 bis disp. att. C.p.c.

In punto si rappresenta che, ai fini di una esauriente valutazione del cespite, appare necessario considerare tutti quei particolari aspetti che sono poi, elementi indispensabili per illustrare i presupposti che incidono sulla determinazione del valore del cespite stesso da porre in vendita.

1. Sulla identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Agli atti del procedimento, è depositata una certificazione notarile redatta dal Notaio Giuseppe Salvi in Napoli in sostituzione della documentazione ipo-catastale, ex. art. 567 c.p.c. comma 2, dalla quale si evince l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra trascrizione del pignoramento per cui si procede e il ventennio precedente. Da tale certificazione si evince che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.

Trattasi di appartamento facente parte di un corpo di fabbrica ubicato al 2° piano, avente ingresso a destra salendo le scale e composto da: ingresso, due vani, cucina, w.c.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. SCA – fg. 8 – p.lla 516 – sub 7 – z.c. 2 – cat A/3 – classe 1 – vani 3,5 – R.C. euro 225,95 confinante con cassa scale, cortile del fabbricato e con attiguo alloggio avente ingresso a sinistra, salvo altri.

Il tutto così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare (All.ti 8-8a-8b) e nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale per notar Giuseppe Salvi (All.ti 9-9a-9b-9c-9d-9e) e come rispondente al certificato di visura catastale rilasciato da Uff. Provinciale di Napoli in data 30/03/2006 (All.ti 10-10a).

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



2. Sulla descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra per complessive n° 8 uu.ii. (2 per piano), e sito in ambito territoriale del Comune di Napoli alla via Mianella, 41 (ex 43).

L'edificio, realizzato agli inizi degli anni '60, è articolato con una scala con accesso unico dal viale condominiale e cortile esterno condominiale, circondato da muretto di 1 metro sormontato peraltro da protezione metallica (Foto 1).

Ha una facciata in aderenza con altro fabbricato e con affaccio prevalente sulle aree condominiali scoperte e su strada larga fino a mt. 5,00.

L'area in cui insiste detto edificio è localizzata in zona semiperiferica del quartiere SCAMPIA, ad elevata densità demografica, scarsamente collegata alla viabilità urbana principale, con discreta accessibilità ai servizi cittadini.

Il cespite in esame è ubicato al 2° piano del sopra descritto fabbricato, con ingresso a destra salendo le scale (Foto 2-3), ed è composto da:

VANI E ACCESSORI	Misure in mt.	Mq.
Camera da letto (Foto 4)	3,60 x 3,90	14,04
Soggiorno (Foto 5)	3,90 x 5,50	21,45
Cucina (Foto 6)	3,60 x 1,60	5,76
Ingresso (Foto 7)	1,70 x 3,30	5,61
Locale w.c. (Foto 8)	1,70 x 2,65	4,50
Superficie utile totale		51,36

Vi è poi una balconata ad L senza soluzioni di continuità per ml. 15,20 x 1,16 per complessivi mq. 17,63 su una parte della quale in prossimità del vano cucina, è realizzata una struttura mobile in vetro ed alluminio, che funge da veranda (Foto 9) per circa mq. 10,00

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di finitura si specifica che le pareti delle camere da letto e soggiorno, sono rivestite da tappezzeria in carta; le pareti della cucina e w.c., sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Il vano soggiorno è pavimentato con piastrelle in granigliato, mentre gli altri vani risultano pavimentati con piastrelle in ceramica.

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno e vetro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di citofono, ed è priva di impianto di riscaldamento; non ha vista libera su opere architettoniche di valore artistico o storico, né su luoghi naturali di valore paesaggistico. Vi è posto auto scoperto di pertinenza esclusiva.

Complessivamente appare in discrete condizioni di manutenzione.

3. Sulla stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

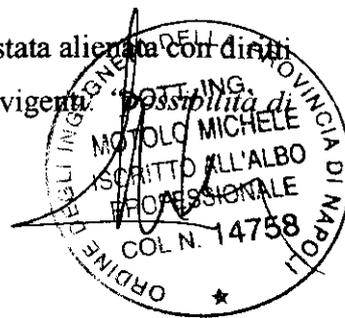
Dagli atti depositati nel fascicolo di causa e da quelli acquisiti durante le operazioni di competenza, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà in parti uguali dei coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted] – C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – C.F. [redacted], per acquisto in regime di comunione legale dai sigg.ri P. [redacted] e M. [redacted] in virtù di atto ricevuto dal notaio Giustino Rossi in Somma Vesuviana (NA) in data 20 luglio 1999 (All.ti 11-11a-11b-11c-11d-11e) trascritto a Napoli il 22 luglio 1999 al n° 17133/10527 (All.ti 12-12a-12b-12c), come altresì attestato dal notaio Dr. Giuseppe Salvi nella dichiarazione notarile dell'11 marzo 2004 (All.ti 9-9a). Al momento del sopralluogo, l'alloggio che trattasi risulta occupato ed utilizzato dai legittimi proprietari (copie bollette utenze – All. 13).

4. Sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Per quanto concerne vincoli ed oneri di natura condominiale, è stato compulsato l'amministratore p.t. dell'edificio, il quale con nota fax del 05/08/2006 comunicava che l'immobile oggetto della procedura in questione, è libero da vincoli ed oneri (All.ti 14-14a-14b-14c).

L'area su cui sorge lo stabile ove è ubicato l'alloggio dei debitori esecutati, è stata alienata con diritti e obblighi relativi alla disciplina delle costruzioni e delle distanze all'epoca vigenti.

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



costruire sul confine con la restante proprietà Oliviero, ma a muro cieco, lungo il lato di ml. 31,00, obbligo di arretramento di ml. 3,00 dal confine con la stessa Oliviero rispetto al lato di ml. 16,00; ma con il diritto di aprire su quest'ultimo lato, luci e vedute dirette di qualsiasi specie, ed infine di recingere la zona, nei lati a confine Oliviero, con muretto di ml. 1,00 sormontato per altro metro da rete metallica: obblighi, che in seguito a verifica, risultano in linea di massima rispettati" (Alti. ti 15-15a-15b-15c-15d-15e-15f).

- Vincoli paesaggistici e ambientali: zona vincolata con decreto 20/05/1967 – L. n° 42 del 22/01/2004

5. Sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Nel periodo dal 24/09/1959 – 17/02/2004 l'immobile che trattasi è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli come risulta dall'esame dei documenti presenti in atti:

- ipoteca n° 17134/4584 iscritta in data 22 luglio 1999 per Lire 200.000.000 (diconsi duecentomilioni) per atto ricevuto dal Notaio Giustino Rossi del 20 luglio 1999 a favore della Banca Woolwich S.p.A. sede di Milano;
- verbale di pignoramento a favore della Banca Woolwich S.p.A. sede di Milano contro [redacted], nato a [redacted] e [redacted], nata a [redacted] trascritto a Napoli 1° il 17/02/2004 al n° 3676/2377.

6. Sulla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dagli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio Comunale, sono state acquisite, in ordine alla destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa, le sotto riportate informazioni:

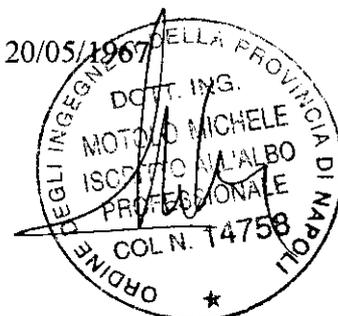
Piano Regolatore approvato con D.P.G.R. n° 323 dell'11 giugno 2004 con destinazione Fb (abitanti nel parco) – art. 45 (zona F) e art. 47 (zona Fb).

Zona rientrante nell'ambito 35 – art. 162 dell'ambito – scheda 94 (vallone S. Rocco).

Vincoli geomorfologici: area stabile – art. 24 – TAV. n° 12

Vincoli paesaggistici e ambientali: L. n° 42 del 22/01/2004 vincolata con decreto 20/05/1967

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



Il fabbricato cui fa parte l'alloggio oggetto della procedura in esame, sorge su una zona di terreno di mq. 496,00 (mt. 31,00 x 18,00) distaccata dal maggior appezzamento di mq. 7740,00.

Detto fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n° 496 pratica 1069/59 rilasciata in data 23 maggio 1960 dal Comune di Napoli 6^a Direzione Lavori e Servizi Tecnici – Divisione Edilizia (All.ti 16-16a-16b-16c) in seguito ad istanza avanzata dall'allora proprietaria del suolo edificatorio Cecere Immacolata ed assunta al protocollo del Comune di Napoli al n° 33007 del 22 ottobre 1959 (All.ti 17-17a-17b-17c-17d-17e-17f-17g-17h-17i).

In data 29 maggio 1963, la 6^a Direzione Lavori e Servizi Tecnici – Divisione Edilizia del Comune di Napoli con nota prot. 13093, rilasciava licenza di abitabilità per il fabbricato in argomento (All.ti 18-18a).

In seguito a sopralluogo è stato rilevato che l'attuale stato dei luoghi dell'alloggio pignorato, corrisponde alla planimetria originaria catastale (All. 19); quest'ultima però, confrontata con i grafici dell'alloggio tipo di cui al prospetto allegato alla richiesta di licenza edilizia (All.ti 17f-17g), evidenzia una modifica alla balconata e una diversa disposizione della luce nella camera frontale all'ingresso principale, che è disposta su altra parete (Foto 3-9-10).

Considerato che tali modifiche risultano apportate uniformemente a tutti gli alloggi ubicati sulla stessa verticale dello stabile, si ritiene che trattasi di opere difformi dalla concessione senza comunque dare luogo ad aumenti di volume, eseguite per altro in data antecedente il 31/08/1967, e quindi non abbisognevole di sanatoria edilizia.

Il manufatto mobile (= veranda) è da considerarsi invece, ampliamento in quanto trattasi di chiusura parziale di balconata eseguito ante 2003, rientrante nella tipologia dei piccoli abusi, comportanti un'oblazione forfetaria di euro 5,16 o di 60,00 euro/mq. per ristrutturazioni residenziali (mq. 10,00 x 60,00 euro/mq. = euro 600,00) – Rif. D.L. 30/09/2003 n° 269, somma da ritenersi ininfluenza relativamente alla valutazione globale dell'u.i.

7. Consistenza e stima economica

§ 7.1 Riferimenti

Gli immobili ubicati in fabbricati civili e destinati ad abitazione, come nella fattispecie, sono generalmente soggetti ad un attivo mercato locatizio e di compravendita, che costituisce di norma, la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



Una valutazione basata però, solo in riferimento al mercato della compravendita, risulterebbe imparziale in quanto non verrebbe considerata la effettiva rendita dei cespiti, in relazione alla loro possibilità di locazione.

Per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite in questione, mirando a determinarne il valore normale, adeguato alle reali condizioni in cui lo stesso si trova al momento della stima, si è optato pertanto per il valore medio di una duplice determinazione, ricavato in seguito a:

- STIMA SU BASE DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE LOCATIZIO DESUNTO
- STIMA SINTETICO/COMPARATIVA SU BASE DEL MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

§ 7.2 Calcolo della consistenza delle superfici utili ragguagliate (= commerciali)

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, va desunta la consistenza della superficie utile ragguagliata, o commerciale, ricavata sulla scorta delle operazioni eseguite in seguito all'espletamento dell'incarico.

Tenendo conto dei coefficienti da attribuire per il calcolo, si ha:

Superficie utile calpestabile	= mq. 51,56	x coefficiente 1,00	= mq. 51,56
Dipendenze esclusive (balconi, terrazzi, etc..)	= mq. 17,63	x coefficiente 0,25	= mq. 4,41
Superficie utile ragguagliata (= commerciale)			= mq. 55,97

ed in c.t. = mq. 56,00

§ 7.3 Operazioni preliminari

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima, tenendo conto di quanto in precedenza relazionato, è stata altresì condotta un'indagine rivolta al reperimento di dati essenziali per poter effettuare una corretta valutazione dello stesso.

A riguardo sono state interpellate alcune agenzie immobiliari e consultate pubblicazioni specializzate nel settore con l'intento di ricavare prezzi di vendita e di locazione di beni verosimili a quello oggetto della presente consulenza.

L'indagine è stata condotta tenendo conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



- CARATTERISTICHE DELLA ZONA: centralità – posizione orografica urbana – esistenza di elementi naturali di particolare pregio – attrezzature commerciali – tipologia degli abitanti e delle abitazioni – presenza di strutture urbane di disturbo – trasporti pubblici

- CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO: standard sociale – standard dei servizi – stato di manutenzione

- CONSISTENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE: dimensioni – posizione – rifiniture – qualità e materiali impiegati – impianti – ristrutturazione – destinazione d'uso.

Dai dati raccolti, si è ricavato un valore medio di vendita di immobili aventi similari caratteristiche a quello in esame, calcolato anche in base ad interviste telefoniche, e che risulta essere di euro 2.750,00 x mq. (2.500,00 ÷ 3.000,00).

Analoga operazione è stata condotta per conoscere i prezzi di mercato in ordine alla locazione; dalle indagini esperite come sopra, si è desunto un prezzo medio di locazione di unità immobiliari analoghe a quelle in argomento, pari ad euro 8,00 x mq.

§ 7.4 Stima in base alla capitalizzazione del canone locatizio desunto

Tale metodo permette di risalire al valore dell'immobile attraverso il reddito che produce, utilizzando la formula:

$$V = R/i$$

dove V = valore dell'immobile

R = reddito annuo

i = tasso di capitalizzazione che varia dal 2%+6%

Noti i valori:

S_{ur} = Superficie utile ragguagliata (par. 7.2) = mq. 56,00

Cl = Canone locatizio desunto = euro 8,00 x mq.

Si ha:

Canone locatizio mensile = 56,00 mq. x 8,00 euro/mq. = euro 448,00

quindi

Canone locatizio annuo = euro 448,00 x 12 = euro 5.376,00

Considerando che in sede di trattativa, i canoni richiesti subiscono mediamente una riduzione media del 2%, si ha:

R_a = Reddito annuo = euro 5.376,00 – 2% = euro 5.268,48

C.T.U. ingegnere Michele Motolo



vedendo poi un pagamento del canone annuo in rate trimestrali anticipate, posticipando
ammontare di dette rate a fine anno, e assumendo come saggio unitario di interesse annuo $r =$
0,02, si ottiene:

$$\text{INCREMENTO ANNUO DEL CANONE} = \text{euro } 5.268,48 : 4 \times (4+3+2+1) \times 0,02 = \text{euro } 263,42$$

quindi un

$$\text{REDDITO ANNUO LORDO} = \text{euro } 5.268,48 + \text{euro } 263,42 = \text{euro } 5.531,90 \text{ (euro cinquemilacinquecentotrentuno/90)}$$

considerando infine una decurtazione pari al 30% connessa a spese di manutenzione ordinaria e
straordinaria, tasse, imposte, etc., il reddito annuo netto risulta:

$$\text{REDDITO ANNUO NETTO} = \text{euro } 5.531,90 - 30\% = \text{euro } 3.872,33 \text{ (euro tremilaottocentosettantadue/33)}$$

applicando a tale reddito un tasso di capitalizzazione medio del 3%, si ottiene un valore di mercato:

$$m = \text{Reddito annuo netto}/i$$

dove $i = 0,03$

$$m = \text{euro } 3.872,33 / 0,03 = \text{euro } 129.077,66 \text{ (euro centoventinovemilasettantasette/66)}$$

$$\text{in c.t.} \quad = \text{euro } 129.078,00 \text{ (euro centoventinovemilasettantaotto/00)}$$

che rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite in argomento, in funzione della
capitalizzazione del canone locatizio desunto.

§ 7.5 Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Una unità immobiliare viene stimata sotto questo aspetto economico, che ha una importanza pratica
prevalente, nei casi in genere di compravendita.

Si mira innanzitutto a determinare il valore normale dell'unità immobiliare, ovvero il più probabile
valore di mercato supposto in condizioni normali, e successivamente apportando eventuali aggiunte
o detrazioni ritenute necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova
l'immobile nel momento della stima.

Alla luce del principio dell'ordinarietà, gli elementi assunti per la stima, sono quelli esposti nel
precedente paragrafo "§ 7.3 Operazioni preliminari".

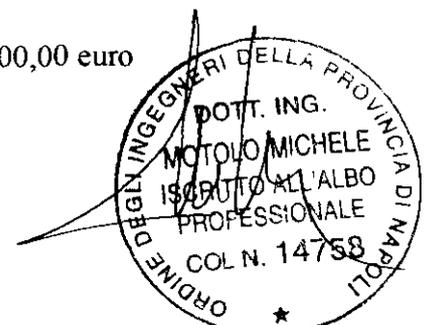
Sulla scorta di quanto sopra descritto, si ha:

Noti i valori

- Superficie utile ragguagliata = mq. 56,00
- Prezzo unitario di vendita = euro 2.750,00 x mq.

Si ha un valore dell'immobile in questione che risulta:

$$V_u.i. = \text{Valore unità immobiliare} = 2.750,00 \text{ euro/mq.} \times 56,00 \text{ mq.} = 154.000,00 \text{ euro}$$



Considerando che in sede di trattativa, i prezzi richiesti subiscono mediamente una riduzione del 2%, il valore del cespite in esame risulta:

$Vu.i. = \text{euro } 154.000,00 - 2\% = \text{euro } 150.920,00$ (euro centocinquantamilanovecentoventi/00)

che rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente stima, nelle condizioni in cui si trova al momento della stima sintetico/comparativa.

8. Determinazione del più probabile valore di mercato

Ponendo a raffronto i valori ricavati con le stime di cui ai precedenti paragrafi 7.4 e 7.5, appare evidente una netta discordanza tra gli stessi, per cui si ritiene giusto che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, possa essere determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.

Si ha pertanto:

Valore stima capitalizzazione canone locatizio desunto	euro	129.088,00
Valore stima sintetico/comparativa su base compravendita	euro	<u>150.920,00</u>
Totale euro		280.008,00

$Vm = \text{euro } 280.008,00 : 2 = \text{euro } 140.004,00$ (euro centoquarantamilaquattro/00)

che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, su base di una duplice stima.

9. Conclusioni peritali

Io sottoscritto ing. Michele Motolo, nella qualità di C.T.U., per tutto quanto considerato e riportato in precedenza, concludo ritenendo giusta la valutazione del bene oggetto della presente consulenza tecnica, indicando in **euro 140.004,00** (euro centoquarantamilaquattro/00) il prezzo base per la vendita.

La presente relazione viene redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste; per eventuali dati omissi, ritenuti utili allo studio della vertenza in questione, resto a disposizione per i necessari chiarimenti.

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi

Ing. Michele Motolo

Napoli, 06 settembre 2006

C.T.U. ingegnere Michele Motolo

Data: 30/03/2006 - Ora: 11.32.26

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2006

Visura n.: NA0187708 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SCA Foglio: 8 Particella: 516 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1	SCA	8	516	7	2		A/3	1	3,5 vani		Euro 225,95 L. 437.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1999 n. 32379 .1/1999 in atti dal 12/11/1999

Indirizzo	VIA MIANELLA n. 43 piano: 2;
Notifica	Partita 1298170 Mod.58 -
Annotazioni	PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

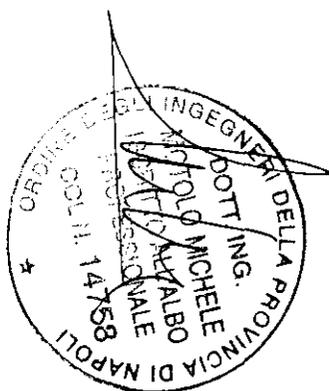
INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1999 Voltura n. 32379 .1/1999 in atti dal 12/11/1999 Repertorio n.: 30771 Rogante: GIUSTINO ROSSI Sede: SOMMA VESUVIANA COMPRAVENDITA
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 67842 Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di NAPOLI



ALL. 10

