
TRIBUNALE DI NAPOLI – V sezione civile
Procedura esecutiva immobiliare n. **638/07** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott. **G. Posteraro**

SCOGNAMIGLIO **Ciro**
c/
Omissis

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

arch. **Annalisa Manna**

via Diocleziano, 106
80125 Napoli

tel. e fax. 081.344.48.70
annalisamanna@hotmail.com

Premessa

La sottoscritta **Annalisa Manna** architetto e dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale, con studio in Napoli alla via Diocleziano n. 106, regolarmente iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9052 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 10892, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **dott. G. Posteraro** del Tribunale di Napoli V sez. civile, in data **24 gennaio 2008**, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 638/07** del R.G.E.

In particolare il Giudice dell'Esecuzione ha affidato alla sottoscritta *"l'incarico di 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'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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 opponibili all'acquirente;*
6. *la verifica della regolarità 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 rivelabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere a farsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, 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 predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo 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".*

Come previsto nel mandato conferitomi, ho inviato in data 28 gennaio 2008 raccomandata A/R n. 12302722456_4 al sig. Omissis per informarlo dell'inizio delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 08 febbraio 2008 e sono proseguite il giorno 20 febbraio 2008, come emerge dai verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione di consulenza tecnica.

Inoltre ho inviato raccomandata A/R n.12302722457 al sig. XXXXXXXXXXXX quale amministratore

di condominio del parco San Domenico ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento. Le ricevute delle raccomandate e dei fax trasmessi e ricevuti sono allegati alla presente relazione di consulenza tecnica.

Infine ho inviato, come previsto, copia del mio elaborato al creditore pignorante, SCOGNAMIGLIO Ciro, al suo legale avv. Prof. Ettore Cappuccio e al debitore Sig. Omissis.

Si fa presente che fino a 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E. per il 13 maggio 2008 sia il creditore procedente che il debitore possono far pervenire presso il mio studio sito in Napoli alla via Diocleziano n. 106 (tel./fax. 081.344.48.70), eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

La stima è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti dirette e indirette e riferiti al secondo semestre del 2007 ed è datata 20 marzo 2008.

La sottoscritta, ad espletamento dell'incarico conferitole, per comodità di consultazione e chiarezza espositiva, ha suddiviso la presente relazione tecnica nei seguenti capitoli:

I – Identificazione e descrizione del bene

1. Dati identificazione del bene [quesito 1]
2. Descrizione del bene [quesito 2]
3. Consistenza immobiliare
4. Stato di possesso del bene [quesito 3]
5. Verifica dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e storico/artistico gravanti sul bene [quesito 4]

II – Verifiche tecnico-amministrative sul bene [quesito 6]

6. Verifica catastale
7. Verifica della conformità urbanistico-edilizia del bene

III – Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto [quesito 6]

8. Scopo della stima
9. Criteri e metodologia stimativa applicata
10. Il processo logico estimativo adottato
11. Indagini di mercato
12. Determinazione del più probabile valore di mercato

Conclusioni e riepilogo sintetico

La presente relazione è corredata dai seguenti **allegati**:

- | | |
|--------|--|
| a.1/8 | Titolo di proprietà |
| a.2/8 | Documentazione fotografica |
| a.3/8 | Documentazione grafica: planimetria attuale desunta da rilievo metrico diretto |
| a. 4/8 | Documentazione catastale |
| a. 5/8 | Documentazione urbanistica |
| a. 6/8 | Altra documentazione (Verbali di sopralluogo, comunicazioni) |
| a 7/8 | Cd-Rom contenente elaborato peritale e allegati |
| a.8/8 | Onorario |

II – Identificazione e descrizione del bene

1. Dati identificativi del bene [quesito 1]

Dati identificativi dell'immobile come indicati presso Agenzia del territorio
(risultanza della visura effettuata il 29 gennaio 2008)

Comune : Ercolano (NA)

Indirizzo : (via Alessandro Rossi n. 101 già) n.74 piano terra int. 2 scala C

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez. urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
/	18	703	81	/	/	A/2	6	5,5	/	€468,68

Nota:

La sottoscritta dalle visure catastali effettuate ha riscontrato che nel rigo indirizzo la denominazione della strada dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento non è indicata.

La sottoscritta ha desunto la denominazione della via pubblica ove è ubicato l'immobile dall'ultimo titolo di proprietà e ha verificato *de visu* durante il sopralluogo che via Alessandro Rossi n. 101 già n.75 corrisponde a quanto riportato nel titolo di compravendita.

Inoltre risulta evidente che presso il catasto non è né stato aggiornato il cambio di numero civico né inserita la denominazione della strada.

Intestato come indicati presso Agenzia del territorio

(risultanza della visura effettuata il 29 gennaio 2008)

Diritti e oneri reali	Cognome	Nome	Codice Fiscale	Nato a	il
1/1*	Omissis	Omissis	/	/	/

* in regime di separazione dei beni

Confini come ultimo titolo di proprietà

(atto compravendita del 27 febbraio 2006 redatto dal Notaio Filippo Improta, collazionato con numero di repertorio n.74535 e di raccolta n. 7867, registrato il 09 marzo 2003 con n.ri reg. gen. 15075 reg. form. 8362)

Appartamento int. 3, vialetto condominiale e cassa scale.

2. Descrizione del bene [quesito 2]

Appartamento con destinazione d'uso di abitazione civile (A/2) posto al piano rialzato del fabbricato F scala C. Il fabbricato, insieme ad altri fabbricati costituisce il parco privato "Parco San Domenico", parco ben recintato e con alcune aiuole verdi.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1968 e oggi sono in corso lavori di manutenzione straordinari.

L'appartamento è in ottime condizioni e ha buone finiture, risultato di lavori di ristrutturazione recenti. L'immobile è di circa 100,00 mq netti, è composto da due camere da letto, un soggiorno, un piccolo ripostiglio, due bagni, una cucina e un corridoio.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di circa 3,10 mt. L'areazione è sufficiente in quanto tutti gli affacci aprono su di un solo lato. Tutti gli ambienti sono di medio-grande quadratura ad esclusione dei bagni. I due bagni presenti all'interno dell'alloggio sono di piccole dimensioni e solo uno, con accesso da una delle camere da letto è dotato di finestra. L'appartamento inoltre ha due balconi e un piccolo ripostiglio.

Appena si entra nell'appartamento c'è un soggiorno senza soluzioni di continuità con l'ingresso. Appena dopo c'è la cucina con doppio ingresso, uno direttamente dal soggiorno con porta in vetro artistico a doppio battente con telaio a scomparsa e l'altra a unico battente sempre in vetro colorato artistico come tutte le altre porte interne. A destra della porta d'ingresso c'è il corridoio delimitato a metà da una porta interna che separa la zona notte dalla zona giorno. La zona notte ospita i due bagni e le due camere da letto. Uno dei due balconi della casa assume una configurazione a loggia ossia è delimitato da tre pareti. In questa loggia è stata organizzata una piccola lavanderia con relativi attacchi idraulici e elettrici necessari.

I rivestimenti di recente posa sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in legno ad una sola lastra, le porte interne in legno tamburato con vetri colorati, la porta d'ingresso è blindata rivestita di legno.

3. Consistenza immobiliare

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è **stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla** letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dall'**Agenzia del territorio** convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i **criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio" ossia è un **appartamento, non dotato di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale e promiscuo** (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** che assume il **metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria**.

3.1.Criteri di misurazione adottati

(pag. 4 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006)

“La **superficie totale** di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla **superficie commerciale che da quella utile**.

La **superficie commerciale** è pari alla somma:

- della *superficie dei vani principali e degli accessori diretti*, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della *superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*;
 - *di ornamento* (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - *di servizio* (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- **pertinenze esclusive di ornamento** ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- **pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo** annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre sia per la determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile* non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

3.2. Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il *riferimento principale* è quello riportato nei *paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

"a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

3.3. Modalità di misurazione delle superfici:

Modalità di misurazione delle superfici:

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

3.4. Consistenza immobiliare

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una **superficie commerciale** arrotondato per eccesso di **mq 122,80**.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici.

Superficie commerciale	
	<i>mq</i>
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	118,00
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento	4,80
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie	/
Totale	122,80

Nella tabella che segue, sono stati riportati i **mq utili netti** dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come indicati nella planimetria allegata.

Superficie utile netta e lorda		
Denominazione ambiente	Superficie utile netta mq	Superficie utile lorda mq
Soggiorno	17,25	
Camera 1	17,80	
Camera 2	17,20	
Cucina	17,30	
Bagno 1	3,80	
Bagno 2	4,50	
Corridoio zona giorno	11,50	
Corridoio zona notte	8,50	
ripostiglio	3,00	
Balcone 1	10,80	
Balcone 2	5,20	
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi)	4,00	
Superficie vani principali e accessori	100,00	106,00

4. Stato di possesso del bene [quesito 3]

La sottoscritta, durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare ha riscontrato che l'immobile è **occupato dal proprietario** e relativa famiglia.

5. Verifica dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e storico/artistico gravanti sul bene [quesito 4]

Sull'immobile, dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che **non esistono vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali o usi civici.**

La sottoscritta, inoltre, ha accertato grazie alla gentile collaborazione dell'amministratore pro tempore sig. XXXXXXXXXXXXX, che **gli oneri condominiali sono stati saldati.** In particolare si riporta quanto risposto dall'amministratore di condominio:

"il sig. Omissis ha pagato il 15 marzo 2008 gli oneri condominiali omessi per € 2.071,48, in contanti per € 571,48 e a mezzo di assegno postale per € 1.500,00. Preciso che l'assegno ... è stato accettato s.b. fine."

In fine, per mera completezza si riporta che:

- La quota condominiale mensile per le spese ordinarie è di € 22,68;
- Presso il fabbricato sono in corso lavoro di manutenzione straordinaria, per il saldo di tali lavori restano ancora da pagare n. 6 rate di € 201,59 cad. relativi al bene in oggetto.

II – Verifiche tecnico-amministrative sul bene [quesito 6]

6. Verifica catastale

La sottoscritta dalle visure catastali effettuate ha riscontrato che la denominazione della strada dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento non è indicata, come già evidenziato in precedenza.

La planimetria agli atti non è del tutto corrispondente alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi. La situazione planimetria riscontrata è leggermente diversa, le principali difformità sono:

- l'abbattimento dei tramezzi che un tempo costituivano l'ingresso;
- l'apertura all'interno di un tramezzo di un secondo accesso alla cucina;
- la creazione di un secondo bagno, attraverso la riduzione dell'unico bagno esistente.

Va aggiunto, che sull'immobile non sono stati realizzati abusi di nessun tipo, c'è stata solo una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'intestato presso il Catasto Urbano corrisponde all'attuale proprietario e sono riportati tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile in oggetto.

7. Verifica della conformità urbanistico-edilizia del bene

L'immobile è conforme alle norme in materia urbanistico edilizie.

In particolare il **fabbricato** in cui è inserito l'immobile oggetto del presente procedimento, come risulta dai miei accertamenti presso gli uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano):

- è stato realizzato con regolare **Licenza edilizia n.163/68** prot. n. 15087 del 25 luglio **1968** e **successiva variante n.1/70** prot. n. 271 del 16 gennaio **1970**;
- è stata rilasciata **Licenza di abitabilità n. 9/70** prot. n. 4896 del 4 maggio 1970 (allegato a. 5/8);
- sorge su **zona R.U.A – recupero urbanistico e restauro paesistico-ambientale** secondo il vigente **piano territoriale paesistico** dei Comuni vesuviani, approvato con decreto del Ministero dei BB CC AA del **04/07/2002** pubblicato sulla G.U. serie Generale n.219 del 18 settembre 2002;
- sorge su **Zona intensiva esistente** secondo il vigente **PRG** del Comune di Ercolano approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2376 **del 14 maggio 1975** e pubblicato sulla G.U. n.177 del 5 luglio 1975.

Si fa presente che quanto accertato dalla sottoscritta presso l'ufficio tecnico di Ercolano non è stato riportato nell'ultimo atto di compravendita. All'art. 6 del atto compravendita del 27 febbraio 2006 redatto dal Notaio Filippo Improta, collazionato con numero di repertorio n. 74535 e di raccolta n. 7867, registrato il 09 marzo 2003 con n.ri reg. gen. 15075 reg. form. 8362, i precedenti proprietari del bene (venditori del bene al sig. Omissis) hanno dichiarato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto fu iniziato e terminato in data anteriore al 1967, dichiarazioni non

corrispondente al vero in quanto l'immobile, come risulta dalla richiesta di licenza edilizia, è successivo al 1968.

III – Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

[risposta quesito 13]

8. Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (marzo 2008) valore che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

9. Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga. La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f (D,O)$$

10. Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adatterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata

11. Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le **fonti dirette** forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Valori Agenzie Immobiliari - Zona: Stella lato piazza Cavour – Piazza Mario Pagano	
Agenzie immobiliari	Abitazioni in buono stato €/mq comm
Gabetti Agency	min. 1.500,00 max. 2.000,00
De Vit immobiliare	min. 1.700,00 max. 2.500,00
Grimaldi Immobiliare	min. 1.500,00 max. 2.200,00

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

1. i valori del secondo semestre 2007 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. le quotazioni medie indicative del novembre 2007, riferite al IV trimestre del 2007 e pubblicate sul periodico specializzato "**Quotazioni immobiliari**" anno III n. 25.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Quotazioni: II semestre 2007

Comune: Ercolano
 Fascia: semicentrale/ Semicentro compreso tra la ferrovia circumvesuviana e l'autostrada
 Microzona: 2
 Tip. prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo civili	Normale	Min 1.380,00 Max 2.070,00	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

Quotazioni immobiliari

Quotazioni: Il semestre 2007

Abitazioni di tipo civile	Zona centrale		
	Nuova ristrutturata € 1.980,90	Buone condizioni € 1.764,35	Da ristrutturare € 1.544,87
Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq			

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I **valori riferiti dalle Agenzie immobiliari** operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento.

12. Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per munti di merito secondo il *procedimento moltiplicativo*, il **valore medio unitario** per l'appartamento è di **1.700,00 €/mq comm.**, valori ottenuti considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Metodo moltiplicativo per la stima di un appartamento

Il **metodo moltiplicativo** è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il **valore medio**.

Il **coefficiente** che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il **prodotto dei coefficienti attribuiti** ai singoli gruppi ed è pari a: **$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$** .

Il più probabile valore di mercato è data dalla seguente formula: **$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$** .

I **coefficienti moltiplicatori** consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento

- Se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
- i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
- il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presenti delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a **coefficienti di ponderazione** (o di differenziazione) che consentono di **stabilire una corretta comparazione tra i due beni**.

Sotto il profilo operativo si tratta di:

- Individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- I coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC – International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003).

Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione

I coefficienti principali e supplementari, elencati di seguito, sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'*Appendice per le stime* pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pagg. 2285-2293.

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti *possono essere applicati* indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima" ("Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pag. 2285).

I coefficienti di differenziazione applicati hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP.crc. n. 1248 del 1966 e n. 2945 del 1993) e anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogata): quindi *rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media*.

In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

"È da escludere che all'interno di una unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni cucine bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore da determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili.

Le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dell'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

I coefficienti si applicano alle quotazioni unitarie per mq indicate nelle tabelle per le abitazioni nuove.

I coefficienti di destinazione di piano (tabella C1) vanno sempre utilizzati quando la stima riguarda una singola unità immobiliare, e sue pertinenze o se si tratta della stima di uffici, box, posti macchina, magazzini e laboratori.

Il coefficiente di età, qualità e stata degli immobili (escluso i negozi) (**tabella C2**) servono per correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni risultate nelle tabelle, quando l'edificio oggetto di stima non è nuovo, anche se si tratta di unità a uso diverso di abitazione, negozi esclusi" ("Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pag. 2286).

Tabelle dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per la stima di un appartamento

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe ₁		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe ₂		
	Presenza	Assenza
<i>Positiva</i>		
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
<i>Negativa</i>		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi ₁		
	Presenza	Assenza
<i>Di visuale</i>		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
<i>Di fruizione diretta</i>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie ₁		
Impianto	Presenza	Assenza

Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0.90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0.92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0.97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0.97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei sevizi	0.95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
Corte interna	1,00	
Panorama	1,10	

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreneo e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di istallazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

Determinazione del valore di mercato dell'immobile**Superficie commerciale** (determinata come specificato in allegato consistenza immobiliare)Superficie vani principali e accessori diretti | **122,80** mq commerciali**Determinazione valore di mercato – metodo moltiplicativo**

Valore medio unitario (euro/mq comm.)		1.700,00 euro/mq comm	
<i>Caratteristiche</i>			
Posizionali estrinseche	Kpe	$Kpe = Kpe_1 * Kpe_2$	1,18
Posizionali intrinseche	Kpi		0,95
Intrinseche	Ki= Kie*Kiui	$Kie = Kie_1 * Kie_2 * Kie_3 * Kie_4$ $Kiui = Kiui_1 * Kiui_2 * Kiui_3$ $Kie * Kiui$	1,10
Produttive	Kpui		0,99
Coefficiente sintetico	Prodotto K		1,22
Valori unitario ponderato	$Vm = V \text{ medio} * K$		2.074,00 euro/mq comm.
Valore immobile	$Vi = Vm * mq \text{ comm.}$		254.687,20 € arrotondato 255.000,00 €

Conclusioni

La sottoscritta ha infine stimato che il valore dell'immobile in oggetto, con stima effettuata nel marzo del 2008 e valori di riferimento del secondo semestre 2007, secondo i criteri e le metodologie esplicitati nei paragrafi precedenti, è di **255.000,00 euro**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

Per concludere si riportano in modo sintetico le informazioni essenziali relative all'immobile situato nel Comune di **Ercolano alla via A. rossi n. 110 già n.74 con dati catastali foglio 7 particella 703 subalterno 81**. Le stesse informazioni sono state trattate in modo ampio e dettagliato all'interno della presente relazione di consulenza tecnica.

I dati catastali identificano l'immobile. La planimetria è informatizzata e agli atti del Catasto urbano, l'intestatario corrisponde all'attuale proprietario. Va evidenziato che:

- in merito ai dati identificativi nel rigo "indirizzo" la denominazione della strada dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento non è indicata, è stato indicato solo il numero civico, che oggi risulta cambiato. La sottoscritta ha desunto la denominazione della via pubblica ove è ubicato l'immobile dall'ultimo titolo di proprietà e ha verificato *de visu* durante il sopralluogo che via Alessandro Rossi n. 101 già n.74 corrisponde a quanto riportato nel titolo di compravendita;
- in merito alla planimetria, la situazione riscontrata *de visu* è leggermente diversa.

L'immobile è **occupato dal proprietario** e relativa famiglia.

La sottoscritta, inoltre, ha accertato grazie alla gentile collaborazione dell'amministratore di condominio sig. Nello Formisano, che **gli oneri condominiali pregressi e relativi al mese scorso (febbraio 2008) sono stati saldati.**

L'immobile è **conforme alle norme edilizie ed urbanistiche e non sono stati perpetrati abusi edilizi.**

Il **fabbricato** in cui è inserito l'immobile oggetto del presente procedimento, come risulta dai miei accertamenti presso gli uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano) è stato realizzato con regolare **Licenza edilizia n.163/68** e ha regolare **Licenza di abitabilità n. 9/70**

Sull'immobile, dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che **non esistono vincoli di natura artistici e storici.**

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Napoli, lì 28 marzo 2008

Arch. Annalisa Manna

