

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

G.E. DOTT. POSTERARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Consulenza tecnica d'ufficio nella controversia tra:

Attore: M.P.S. MERSCHANT s.p.a.

Convenuti: _____

PROCEDURA N. 256/04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

DATA

MAGGIO 2006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELATORE:

Il C.T.U. Geom Pasquale Buono

studio in Barano d'Ischia alla via Croce n. 29 Tel. Uff. 081/990207 Cell. 338/4363140

[Handwritten signature]



TRIBUNALE DI NAPOLI

V° sezione espropri

G.E. Dott. POSTERARO

ASTE GIUDIZIARIE.it
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Cap. 1° INTRODUZIONE

Con ordinanza del 27.09.2005 l'ècc.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Posteraro della 5° sezione civile espropriazioni del tribunale di Napoli, conferiva a me sottoscritto Geom. Pasquale Francesco Buono, l'incarico di espletare la consulenza tecnica di ufficio relativa alla controversia tra la M.P.S. MERCHANT S.P.A. ed i sig. l

256/2004, conferendomi il seguente mandato:

1. Proceda, previa una breve descrizione, e dopo aver accertato se i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.
2. Accerti in base alla legge sul "Condono Edilizio" n. 47/85, in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.
3. Rediga relazione di stima, indicando confini, dati catastali, provenienza e valore del bene.
4. Rediga planimetria dell'immobile qualora non sia reperibile la planimetria catastale.
5. Indichi qualora il manufatto non fosse accatastato gli estremi e dati catastali del suolo ove sorge l'immobile.



Del detto mandato io sottoscritto Geom. Prendevo conoscenza nel corso dell'udienza di trattazione tenuta in data 27.09.2005, durante la quale prestavo il giuramento di rito, riservandomi di avvisare le parti a mezzo raccomandata, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi.

Prima di procedere al sopralluogo espletavo tutte le ricerche catastali, comunali e valutarie, relativamente agli immobili oggetto del mandato.

Preventivamente mi portavo presso l'agenzia del territorio di Napoli per effettuare le visure catastali e per reperire le piante catastali dei vari immobili

Provvedevo successivamente ad avvisare le parti a mezzo lettera raccomandata, per il giorno 20.01.2006 presso gli immobili ubicati al centro direzionale isola E4 .

In tale giorno ed all'ora stabilita mi recavo sui luoghi oggetto della valutazione e precisamente in Napoli Centro direzionale isola E4 int. 26, ove avevo la presenza dei sig.ri I

, alla presenza dei quali procedevo alla individuazione dei beni oggetto della stima, effettuando alcuni rilievi su foglio a parte, in quanto le piantine catastali non erano e non sono state reperite presso l'agenzia del territorio di Napoli.

Considerato che i sig.ri [REDACTED] mi dichiarano di essere in possesso delle planimetrie, ho avanzato loro richiesta di copia, per verificare la rispondenza in base ai rilievi da me effettuati sui luoghi. Rinviando le operazioni peritali in prosieguo per il giorno 03.02.2006 alle ore 10⁰⁰ in località Vomero per visionare gli altri immobili.

Il giorno tre del mese di febbraio come stabilito nel precedente verbale, mi sono portato in località Vomero, ove ho ritirato le piane degli immobili del centro direzionale, procedendo a visionare gli immobili di via Cimarosa n. 84, e concordando modi e termini per accedere agli immobili di Castelvolturno. Rinviando le operazioni al giorno 24 febbraio 2006.

In data 07 febbraio 2006, considerato che nelle more vi è stato l'intervento della CAPITALIA s.p.a. la quale ha proceduto ad effettuare pignoramento immobiliare su altri beni dei sig.ri

[REDACTED], Il G.E. mi conferisce l'ampliamento del mandato estendendolo anche ai beni di cui all'intervento della CAPITALIA s.p.a.



In tale giorno ed all'ora stabilita mi portavo in via De Pretis nei negozi ubicati ai nn.

105;107;109. ove ho avuto la presenza del sig. _____, all'uopo delegato dal sig.

_____, unitamente al quale ho proceduto ad ispezionare i luoghi, e verificare la rispondenza delle piantine catastali con il reale stato dei luoghi, trovandovi perfetta rispondenza. Alle ore 11⁰⁰ mi

allontanavo dai luoghi portandomi in località Vomero per completare le verifiche degli altri

immobili ivi ubicati, procedendo ad effettuare idonea documentazione fotografica, riservandomi di

stabilire telefonicamente la data per l'accesso ai manufatti siti in Castelvoturno.

A seguito di accordi telefonici il giorno 15 del mese di maggio alle ore 15 unitamente ad un mio

collaboratore mi sono portato in Castelvoturno e precisamente al viale Vittoria n. 11 ove avevo la

presenza del _____ alla presenza costante del quale, effettuavo il rilievo della

villetta a schiera disposta su due livelli in quanto le piante non erano state reperite presso l'agenzia

del territorio di Caserta ove mi ero recato precedentemente, successivamente mi recavo al parco

quaranta ave sempre alla presenza del _____ ho proceduto a visionare gli immobili e

verificare la rispondenza delle piante catastali con il reale stato dei luoghi, ho proceduto ad

effettuare adeguata documentazione fotografica, alla ore 19⁰⁰ ci siamo allontanati dai luoghi.

Dopo aver verificato le condizioni interne ed esterne, lo stato di manutenzione e

conservazione di tutti i manufatti, mi accingo a redigere la seguente relazione, anche in base agli

elementi acquisti, in relazione ai valori ed al relativo prezzo di mercato di immobili similari.

Per la determinazione del valore finale dell'immobile e al fine di conoscere il più probabile

prezzo di mercato dell'immobile da valutare, mi portavo presso alcune agenzie immobiliari locali,

dove ottenevo delle indicazioni, utili e indispensabili per lo svolgimento del mandato.

Essendo venuto in possesso di tutti gli elementi necessari per giungere ad una corretta valutazione, posso rassegnare la presente relazione di consulenza:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cap. 2°. RISCONTRO AI QUESITI

a) Accessi:

Nel corso dei vari accessi, avvenuti il giorno venti del mese di gennaio, il giorno tre del mese di febbraio, il giorno ventiquattro del mese di febbraio ed il giorno 15 del mese di maggio, ho effettuato una approfondita ispezione interna ed esterna dei luoghi di tutti gli immobili, ed ho effettuato rilievi grafici fotografici ed ho redatto appositi verbali.

Descrizione degli immobili

1) Immobile sito nel comune di Napoli Centro Direzionale isola E 4 int. 26 piano terra, rialzato e seminterrato.

Trattasi più propriamente di: un Locale commerciale adibito a vendita di tabacchi, giornali, ricevitoria lotto ed articoli da regalo, così distribuito: al piano rialzato esposizione, al piano terra vendita ed al piano seminterrato deposito.

A detto immobile si accede direttamente dai viali del centro direzionale, mentre ai locali depositi si accede direttamente dal parcheggio interrato.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione ben rifinito ed arredato con materiali di ottima qualità, indicato nell'atto di pignoramento di Capitalia con i nn. da 1 a 5

2) Locale commerciale in via De Pretis Napoli ai n.c. 105,107,109. anch'esso adibito a vendita di tabacchi, ricevitoria lotto, giornali ed art. da regalo, composto da piano terra, soppalco e piano seminterrato, il piano terra è adibito a esposizione e vendita mentre il soppalco ed il piano seminterrato sono adibiti a deposito.

Anche in questo caso l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione ben rifinito ed arredato con materiali di ottima qualità. Indicato sempre nell'atto di pignoramento sopraindicato con i nn. da 11 a 14.

3) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n. 84, piano primo composto da tre vani ed accessori, in buono stato di manutenzione e ben rifinito, abitato direttamente dal sig. _____, indicato con il n. 6 nell'atto di pignoramento.

BP

4) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n. 50 piano primo composto da due vani ed accessori, descritto al n. 7 nell'atto di pignoramento.

5) appartamento in Napoli alla via Semola n. 114 piano quinto interno 17 composto da ingresso, soggiorno, cucina camera da letto e w.c. con balcone a livello

6) Immobile alla via Serra Gennaro al Vomero n. 6, suddiviso in tre unità immobiliari, una per ogni piano così distribuite: unità al piano terra o rialzato due vani ed accessori; unità al primo piano composta da quattro vani ed accessori; unità al secondo piano anch'essa costituita da quattro vani ed accessori descritti ai nn. 9,10,15 del citato atto di pignoramento.

7) Immobili siti in Castelvoturno località Pineta Grande Parco quaranta.

Unità immobiliare al piano terra interno 2, composta da due vani ed accessori con annesso giardino facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Unità immobiliare al piano secondo interno 9, di un fabbricato di maggiori dimensioni composto da tre vani ed accessori con balconi al lato nord ed est, in buono stato di manutenzione e conservazione,

unità immobiliare al piano secondo interno 10, composta da tre stanze cucina doppio servizio e disimpegno con balconi ai tre lati, in buono stato di manutenzione e conservazione.

8) Villetta a Schiera sita sempre in Castelvoturno al viale Vittoria n. 11 disposta su due livelli di circa mq 100 ciascuno con annesso cortile, così suddivisa: al piano terra, ingresso soggiorno con cucina e w.c. scala di accesso al primo piano e garage, mentre al piano superiore vi sono tre camere da letto con w.c. disimpegno e balcone al lato ovest ed est.

Riferimenti catastali

I manufatti oggetto della presente relazione risultano rispettivamente individuati in catasto,

Immobile descritto al n. 1 Locale commerciale al Centro Direzionale isola 6 è individuato in catasto con i seguenti dati:

foglio VIC/7 p.lla 192 sub 11 cat. C/1 cl 16 z.c. 8 P.T. ed amm.o mq 86 RC. € 6.600,11
 p.lla 192 sub.142 cat C/2 cl 12 z.c. 8 p.s1. mq 31 RC. € 249,59
 p.lla 192 sub 137 cat C/2 cl 12 z.c. 8 p.s1 mq 24 R.C. € 228,07
 p.lla 192 sub 138 cat C/2 cl 12 z.c. 8 p. s1 mq 24 R.C. € 228,07

il piccolo disimpegno di mq 11 indicato con la particella n. 192 sub c non risulta nella banca dati dell'agenzia del territorio di Napoli.

Tali immobili catastalmente risultano ancora in ditta alla società [redacted], con sede in [redacted] v. [redacted] per ineseguita voltura

Immobile descritto al n. 2 Locale commerciale in via De Pretis è così individuato in catasto:

foglio POR/2 p.lla n. 335 sub 6 cat C/1 cl 13 p.T ed S1 mq 29 R.C. € 2.191,17 regolarmente interstato a [redacted]

p.lla n. 335 sub 18 cat C/1 cl 14 p.T ed S1 mq 38 R.C. € 3.340,24. ancora in ditta a [redacted] nato a [redacted] e s [redacted] per ineseguita voltura

Immobile descritto al n. 3 Appartamento in via Cimarosa n. 84 è così individuato in catasto

foglio AVV/15 p.lla n. 341 sub 50 z.c. 6 cat A/2 cl 6 vani 6 R.C. € 960,61 ancora in ditta a [redacted] ita voltura

Immobile descritto al n. 4 Appartamento in via Cimarosa n. 50 è così individuato in catasto,

foglio AVV/15 p.lla n. 336 sub 28 z.c. 6 cat A/4 cl 5 vani 4,5 R.C. € 418,33 ancora in ditta a [redacted] per ineseguita voltura.

Immobile descritto al n. 5 appartamento in via Semmola n. 114 è così individuato in catasto,

foglio AVV/ 5 p.lla n. 688 sub 27 z.c. 6 cat A/3 cl 4° vani 4 R.C. 599,09 ancora in ditta alla società [redacted] n. 6

Immobile descritto al n. 6 fabbricato disposto su tre livelli alla via Serra Gennaro al Vomero n. 6

è così individuato in catasto,

il piano terra foglio AVV/15. p.lla 504 sub 2 z.c.6 cat A/3 cl 2 vani 3,5 R.C. € 379,60

il piano primo foglio AVV/15 p.lla 504 sub 3 z.c.6 cat A/2 cl 2 vani 5,5 R.C. € 454,48

il piano terra foglio AVV/15 p.lla 504 sub4 z.c.6 cat A/2 cl 2 vani 5,0 R.C. € 413,17

Immobile descritto al n. 7 tre unità immobiliari al parco quaranta in Castelvolturno, così individuate in catasto,

Il piano terra interno 2 al foglio 40 p.lla 548 sub 2 cat A/4 cl 5 vani 3,5 R.C. € 162,68

Il piano secondo interno 9 al foglio 40 p.lla n. 548 sub 9 cat A/4 cl 4 vani 4 R.C. € 159,07

Il piano secondo interno 10 al foglio 40 p.lla n. 548 sub 10 cat A/4 cl 4 vani 5 R.C. € 198,84.

Immobile descritto al n. 8 villetta a schiera di due piani in Castelvolturno via Domitiana Km 31 Viale Vittoria n. 11 è così individuata in catasto,

prot. 2995 del 1982 piano terra e primo, agli atti catastali non risulta ancora censita, mancano le planimetrie e la rendita catastale.

Confinanti: Per quanto attiene i confinanti dell'immobile sito al centro direzionale essi risultano essere: corridoio interno, deposito interno 20 e per due lati con corridoio condominiale da cui si accede.

L'immobile in via De Pretis confina con la stessa via De Pretis, via Guglielmo Melisurgo e cortile condominiale.

L'immobile di via Cimarosa n. 84 confina con via Cimarosa da dove si accede, via Bernini, e cortile comune.

L'immobile di via Cimarosa n. 50 non si conoscono i nominativi dei confinanti.

L'immobile di via Semola confina con viale privato, scala di accesso e beni verga.

L'immobile di via Serra Gennaro al Vomero confina con via S. Gennaro, beni coppola e beni Lo Monaco

Gli immobili siti in Castelvolturno Parco Quaranta, il piano terra interno 2 confina per due lati con giardino della stessa ditta, con scala condominiale ed appartamento interno tre.

L'appartamento interno 9 confina per due lati con beni del parco scala di accesso condominiale e interno 10.

Ciò nonostante questi non saranno gli unici parametri che verranno presi in considerazione per giungere ad una corretta valutazione, anche perché bisogna tener conto di tanti altri fattori esterni ai quali corrispondono altrettanti coefficienti indispensabili per la giusta determinazione del valore, tra cui vetustà stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, eventuali ristrutturazioni ed altro, per cui si procede come segue:

- 1) **Immobile adibito a locale commerciale** ubicato al centro direzionale isola E/4
- a) locale composto da piano terra con soppalco e depositi al piano interrato, il locale commerciale occupa una superficie di mq 73,44; il soppalco occupa una superficie di mq 48,96; il deposito occupa una superficie di mq 31,50. in catasto foglio VIC/7 particella 192/11,

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per locali di tali caratteristiche, in € 1.400,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 16.800,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 17.280,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{13.440,00 \times 100}{2.5} = € 537.600,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione	superficie commerciale	mq 73,44
	superficie soppalco	mq 48,96
superficie deposito	mq 31,50 x 0,50	mq 15,75
muri perimetrali 14,5 %		mq 20,03
	superficie di calcolo	mq 158,18

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti ----- coeff. 1.20

Tipologia cat. C/1 cl 16° ----- coeff. 1,05

PP

Ubicazione - centro edificato ----- coeff.1,00

Livello di piano - terra ----- coeff.0,90

Vetustà anni 16 ----- coeff.0,90

Stato di manutenzione buono ----- coeff.1,00

Coefficiente medio 1,008

Costo base a mq = € 3.100,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 158,18 X € 3.100,00 X 1,008 = € 494.280,00

b) locale deposito al piano interrato foglio 7 p.la 192/142 occupante una superficie di mq 32,90

c) locale deposito al piano interrato foglio 7 p.la 192/137 occupante una superficie di mq 26,82

d) locale deposito al piano interrato foglio 7 p.la 192/138 occupante una superficie di mq 27,19

e) locale disimpegno al piano interrato fg 7 p.la 192/c occupante una superficie di mq 11,00

superficie complessiva dei depositi mq 97,91

Valore dei depositi mq 97,91 x € 1500,00 al mq x 1,008 = € 148.039,92.

Valore complessivo dell'immobile descritto al n. 1 € 642.319,92

2) Immobile adibito a locale commerciale in via De Pretis nn. 105, 107, 109

a) Locale composto da piano terra soppalco e piano interrato individuato in catasto al foglio

POR/2 p.la 335/18 (derivante dalla soppressione dei subalterni 4 e 5) occupante una superficie di

mq 38,00

b) locale commerciale composto da piano terra e piano seminterrato intercomunicante con il

precedente individuato in catasto al foglio por/2 p.la n. 335 sub 6, superficie mq 29,00

superficie di calcolo mq 67,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BP

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per locali di tali caratteristiche, in € 1.000,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 12.200,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 17.280,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $9.600,00 \times 100 = € 384.000,00$

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti	-----	coeff. 1.20
Tipologia cat. C/1 cl 14°	-----	coeff. 1,05
Ubicazione - centro edificato	-----	coeff. 1,00
Livello di piano - terra	-----	coeff. 0,90
Vetustà anni 16	-----	coeff. 0,90
Stato di manutenzione buono	-----	coeff. 1,00

Coefficiente medio 1,008

Costo base a mq = € 4.550,00

Per cui il valore è dato da mq 67,00 x 4.550,00 x 1'008 = .€ 307.288,80

Valore dell'immobile sub descritto al n. 2 € 345.644,40 .

3) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n. 84, piano primo composto da tre vani ed accessori, individuato in catasto al foglio AVV/15 p.lla 341 sub 50 vani 6 così distribuiti:

n. 1 cucina e rip	mq 12.15
n. 1 pranzo - soggiorno	mq 33.42
n. 3 camere	mq 54,23
n. 2 bagni	mq 5,44
n. 1 ingresso e ripostiglio	mq 4.20

il tutto occupante una superficie netta di mq 109,05 ed una superficie lorda di mq 162,84

Superficie di calcolo mq 162,84

dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 1.500,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 18.000,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 14.400,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{14.400,00 \times 100}{2.5} = € 576.000,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione superficie commerciale mq 162.84

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti	-----	coeff. 1.20
Tipologia cat. A/2 cl 6 ° civile abitazione	-----	coeff. 1,25
Ubicazione - centro edificato	-----	coeff. 1,00
Livello di piano - primo	-----	coeff. 1,00
Vetustà anni oltre 50 ma recentemente ristrutturato completamente	-----	coeff. 1,00
Stato di manutenzione buono	-----	coeff. 1,00

Coefficiente medio 1.075

Costo base a mq = € 3.500,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 162,84 X € 3.500,00 X 1.075 = € 612.685,50

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 3.500,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 162,84 X 3.500,00 = € 569.940,00

BP

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 576.000,00 + 612.685,50 + 569.940,00}{3} = € 586.208,50$$

Valore dell'appartamento € 586.208,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n.50, piano terzo composto da due vani ed accessori, individuato in catasto al foglio AVV/15 p.lla 336 sub 28 vani 4.5 così distribuiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n. 1 cucina	mq 12.15
n. 1 pranzo – soggiorno	mq 25.25
n. 2 camere	mq 34,23
n. 1 bagno	mq 4,44
n. 1 ingresso con corridoio	mq 6.20

il tutto occupante una superficie netta di mq 82.27 ed una superficie lorda di mq 98.60

Superficie di calcolo mq 98.60

dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 700,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 8.400,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 6.720,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{6.700,00 \times 100}{2.5} = € 268.000,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione

superficie commerciale mq 82,60

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

BR

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti -----	coeff.1,20
Tipologia cat. A/4 cl 5 ° case economiche -----	coeff.0,80
Ubicazione - centro edificato -----	coeff.1,00
Livello di piano - primo -----	coeff.1,00
Vetustà anni oltre 50 -----	coeff.0,70
Stato di manutenzione buono-----	coeff.1,00
Coefficiente medio 0,95	

Costo base a mq = € 3.000,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 98,60 X € 3.000,00 X 0,95 = € 281.010,00

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 3.000,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 98,60 X 3.000,00 = € 295.800,00

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 268.000,00 + 281.010,00 + 295.800,00}{3} = € 281.603,33$$

Valore dell'appartamento € 281.603,33

5) Appartamento in Napoli alla via Semmola n.114, piano quinto interno 17 composto da due vani ed accessori, individuato in catasto al foglio AVV/5 p.lla 688 sub 27 vani 4 così distribuiti:

n. 1 cucina	mq 11,15
n. 1 pranzo - soggiorno	mq 30,35
n. 1 camere	mq 20,00
n. 1 bagno	mq 6,44
n. 1 ingresso con corridoio	mq 14,20

il tutto occupante una superficie netta di mq 82,14 ed una superficie lorda di mq 95,60

Superficie di calcolo mq 95,60

BP

dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 700,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 8.400,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 6.720,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{6.720,00 \times 100}{2.5} = € 268.000,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione superficie commerciale mq 82,60

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti	-----	coeff. 1,20
Tipologia cat. A/3 cl 4 ° case economiche	-----	coeff. 1,05
Ubicazione - centro edificato	-----	coeff. 1,00
Livello di piano - primo	-----	coeff. 1,00
Vetustà anni oltre 50	-----	coeff. 0,70
Stato di manutenzione buono	-----	coeff. 1,00

Coefficiente medio 0,95

Costo base a mq = € 3.000,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 95,60 X € 3.000,00 X 0,95 = € 272.460,00

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 3.000,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 95,60 X 3.000,00 = € 286.800,00

BP

Per cui dalla media dei tre valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 286.800,00 + 272.460,00 + 286.800,00}{3} = € 282.020,00$$

Valore dell'appartamento € 282.020,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) Fabbricato in Napoli alla via Serra Gennaro al Vomero n. 6 composto da piano terra, piano primo e piano secondo.

Il piano terra è individuato in catasto al foglio AVV/15 p.lla 504 sub 2 cat A/3 cl 2 vani 3,5 così distribuiti:

n. 1 cucina	mq 5,75
n. 1 pranzo -- soggiorno	mq 13,26
n. 1 camere	mq 11,02
n. 1 bagno	mq 3,75
n. 1 ingresso con corridoio	mq 6,48

il tutto occupante una superficie netta di mq 40,26 ed una superficie lorda di mq 46,90

Superficie di calcolo mq 46,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 300,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 3.600,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 2.880,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $2.880,00 \times 100 = € 115.200,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA ANALITICA

BP

Elementi in considerazione

superficie commerciale mq 46.90

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti ----- coeff. 1.20

Tipologia cat. A/3 cl 2 ° case economiche - ----- coeff. 1,05

Ubicazione - centro edificato ----- coeff. 1,00

Livello di piano - terra ----- coeff. 0.90

Vetustà anni oltre 50 ----- coeff. 0,70

Stato di manutenzione buono ----- coeff. 1,00

Coefficiente medio 0,975

Costo base a mq = € 3.000,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 46,90 X € 3.000,00 X 0,975 = € 137.182,50

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in

€ 3.000,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 46,90 X 3.000,00 = € 140.700,00

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è

dato da:

$$\frac{€ 115.200,00 + 137.182,50 + 140.700,00}{3} = € 131.027,50$$

Valore dell'appartamento € 131.027,50

Il piano primo è individuato in catasto al foglio AVV/15 p.lla 504 sub 3 cat A/2 cl 2 vani 5,5 così distribuiti:

n. 1 cucina mq 3,95

n. 1 pranzo – soggiorno mq 18,48

n. 3 camere mq 45,04

n. 1 bagno mq 2,55

n. 1 ingresso con corridoio mq 6,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

balconi e simili mq $8,16 \times 0,50 = \text{mq } 4,08$

il tutto occupante una superficie netta di mq 77,00 ed una superficie lorda di mq $89,70 + 4,08$

Superficie di calcolo mq 93,78

dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 500,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 6.000,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 4.800,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{4.800,00 \times 100}{2,5} = \text{€ } 192.000,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione superficie commerciale mq 93,78

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti ----- coeff. 1,20

Tipologia cat. A/2 cl 2 ° case economiche - ----- coeff. 1,25

Ubicazione - centro edificato ----- coeff. 1,00

Livello di piano - primo ----- coeff. 0,90

Vetustà anni oltre 50 ----- coeff. 0,70

Stato di manutenzione buono ----- coeff. 1,00

Coefficiente medio 1,008

Costo base a mq = € 3.000,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 93,78 X € 3.000,00 X 1,008 = € 283.590,72

STIMA COMPARATIVA

RF

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 3.000,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 93,78 X 3.000,00 = € 281.340,00

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 192.000,00 + 283.590,72 + 281.340,00}{3} = € 252.310,24$$

Valore dell'appartamento € 252.310,24

Il piano secondo è individuato in catasto al foglio AVV/15 p.lla 504 sub 3 cat A/2 cl 2 vani 5,0cosi distribuiti:

n. 1 cucina	mq 3,95
n. 1 pranzo – soggiorno	mq 18,48
n. 3 camere	mq 45,04
n. 1 bagno	mq 2,55
n. 1 ingresso con corridoio	mq 6,98

balconi e simili mq 8,16 x 0,50 = mq 4,08

il tutto occupante una superficie netta di mq 64,00 ed una superficie lorda di mq 74.56 + 4,08

Superficie di calcolo mq 78,64

dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 500,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 6.000,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 4.800,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $4.800,00 \times 100 = € 192.000,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione

superficie commerciale mq 93,78

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Napoli con popolazione superiore a 400.000 abitanti ----- coeff. 1,20

Tipologia cat. A/2 cl 2 ° case economiche ----- coeff. 1,25

Ubicazione - centro edificato ----- coeff. 1,00

Livello di piano - primo ----- coeff. 0,90

Vetustà anni oltre 50 ----- coeff. 0,70

Stato di manutenzione buono ----- coeff. 1,00

Coefficiente medio 1,008

Costo base a mq = € 3.000,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 78,64 X € 3.000,00 X 1.008 = € 237.807,36

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 3.000,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 74,64 X 3.000,00 = € 223.920,00

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 192.000,00 + 237.807,36 + 223.920,00}{3} = € 217.909,12$$

Valore dell'appartamento € 217.909,12

Valore complessivo degli immobili € 601.243,86

7) Beni siti in Castelvoturno parco quaranta n. tre unità immobiliari poste una al piano rialzato interno 2; una al piano secondo interno 9; ed una al piano secondo interno 10.

a) appartamento al piano rialzato interno 2 individuato in catasto al foglio 40 p.lla 548 sub 2 cat A/4

cl 5 vani 3,5 così distribuito:

n. 1 cucina

mq 5,20

n. 1 pranzo – soggiorno	mq 24,48
n. 1 camera da letto	mq 12,87
n. 1 bagno	mq 3,38
n. 1 disimpegno e corridoio	mq 9,85

giardino mq $190,00 \times 0,10 =$ mq 19,00

superficie netta mq 55,78 superficie lorda mq 78,75

superficie di calcolo mq 97,75

Dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 500,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 6.000,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 4.800,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{4.800,00 \times 100}{2,5} = € 192.000,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione superficie commerciale mq 97,75

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Castelvoturno con popolazione superiore a 10.000 abitanti ----- coeff.0,90

Tipologia cat. A/4 cl 5 ° case economiche - ----- coeff.0,80

Ubicazione - centro edificato ----- coeff.1,00

Livello di piano -- terra ----- coeff. 0,90

Vetustà anni oltre 50 ----- coeff.0,70

Stato di manutenzione buono ----- coeff.1,00

Coefficiente medio 0,883

Costo base a mq = € 1.800,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 97,75 X € 1.800,00 X 0,883 = € 155.363,85

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 1.800,00 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 97,75 X 1.800,00 = € 175.950,00

Per cui dalla media dei tre valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 192.000,00 + 155.363,85 + 175.950,00}{3} = € 174.437,95$$

Valore dell'appartamento € 177.370,45

b) appartamento al piano secondo interno 9 individuato in catasto al foglio 40 p.lla 548 sub 9 cat

A/4 cl 4 vani 4 così distribuito:

n. 1 cucina	mq 5,40
n. 1 pranzo – soggiorno	mq 24,48
n. 1 camera da letto	mq 13,20
n. 1 bagno	mq 3,51
n. 1 disimpegno e corridoio	mq 10,32

balconi e simili mq 18,90 x 0,25 = mq 4,72

superficie netta mq 56,91 superficie lorda mq 78,75

superficie di calcolo mq 83,47

Dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 500,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 6.000,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 4.800,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{4.800,00 \times 100}{2.5} = € 192.000,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione

superficie commerciale mq 83,47

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Castelvoturno con popolazione superiore a 10.000 abitanti ----- coeff.0,90.

Tipologia cat. A/4 cl 4 ° case economiche - ----- coeff.0,80

Ubicazione - centro edificato ----- coeff.1,00

Livello di piano -secondo ----- coeff. 1.00

Vetustà anni oltre 50 ----- coeff.0,70

Stato di manutenzione buono----- coeff.1,00

Coefficiente medio 0,883

Costo base a mq = € 1.800,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 83,47 X € 1.800,00 X 0,883 € 132.667,21

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in € 1.800,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 83,47 X 1.800,00 = € 150.246,00

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 192.000,00 + 132.667,21 + 150.246,00}{3} = € 158.304,40$$

Valore dell'appartamento € 158.304,40

c) appartamento al piano secondo interno 10 individuato in catasto al foglio 40 p.IIa 548 sub 10 cat

A/4 cl 4 vani 5 così distribuito:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. AUC. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[Handwritten signature]

n. 1 cucina	mq 9,80
n. 1 pranzo – soggiorno	mq 20,46
n. 2 camera da letto	mq 31,05
n. 1 bagno	mq 6,48
n. 1 disimpegno e corridoio	mq 13,50

balconi e simili mq $20,70 \times 0,25 =$ mq 5.17

superficie netta mq 85,25 superficie lorda mq 119,00

superficie di calcolo mq 124,17

Dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 600,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 7.200,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 5.760,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $\frac{5.760,00 \times 100}{2,5} = € 230.400,00$

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione superficie commerciale mq 124,17

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Castelvoturno con popolazione superiore a 10.000 abitanti ----- coeff.0,90

Tipologia cat. A/4 cl 4 ° case economiche - ----- coeff.0,80

Ubicazione - centro edificato ----- coeff.1,00

Livello di piano –secondo ----- coeff. 1.00

Vetustà anni oltre 50 ----- coeff.0,70

Stato di manutenzione buono ----- coeff.1,00

[Handwritten signature]

Coefficiente medio 0,883

Costo base a mq = € 1.800,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 124,17 X € 1.800,00 X 0,883 = € 197.355,79

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in

€ 1.800,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 124,17 X 1.800,00 = € 223.506,00

Per cui dalla media dei tre valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è dato da:

$$\frac{€ 230.400,00 + 197.335,79 + 223.506,00}{3} = € 217.080,59$$

Valore dell'appartamento € 217.080,59

Valore complessivo degli appartamenti al parco quaranta € 552.775,44

d) Villetta a schiera composta da piano terra e primo acc.ta con scheda prot. 2995 del 1982

così distribuita:

n. 1 cucina	mq 14,15
n. 1 pranzo – soggiorno	mq 27,52
n. 3 camera da letto	mq 54,74
n. 2 bagno	mq 12,70
n. 1 corridoio e scale	mq 21,26
n. 1 garage	mq 14,31

balconi e simili mq 46,21 x 0,25 = mq 11,55

giardino mq 86,65 x 0,10 = mq 8,66

superficie netta mq 150,40 superficie lorda mq 190,88

superficie di calcolo mq 211,09

Dopo aver acquisito i sopraccitati dati si procede alla valutazione del bene seguendo i tre metodi di stima innanzi elencati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Considerando un fitto mensile presunto a regime libero per fabbricati di tali caratteristiche, in € 800,00 al mese, si ottiene un reddito lordo di € 9.600,00, che decurtato del 20 % per spese di manutenzione e spese varie produce un reddito netto di € 7.680,00.

Considerando un tasso di capitalizzazione max 3,0 % min 2,0 % si ottiene un tasso medio del 2,5 %

per cui si ottiene $7.680,00 \times 100 = € 307.200,00$

2.5

STIMA ANALITICA

Elementi in considerazione superficie commerciale mq 211.09

Fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare e relativi coefficienti

Comune di Castelvoturno con popolazione superiore a 10.000 abitanti ----- coeff.0,90

Tipologia cat. A/7 cl appartamenti in villini ----- coeff.1,40

Ubicazione - centro edificato ----- coeff.1,00

Livello di piano -secondo ----- coeff. 1.00

Vetustà anni oltre 20 ----- coeff.0,85

Stato di manutenzione buono ----- coeff.1,00

Coefficiente medio 1.025

Costo base a mq = € 1.800,00

Per cui il valore dell'immobile è dato da: mq 211,09 X € 1.800,00 X 1,025 = € 389.461,05

STIMA COMPARATIVA

Dai valori di mercato di fabbricati similari acquisiti presso le agenzie innanzi citate si determina in

€ 1.800,0 il valore medio,

per cui il valore dell'immobile scaturisce da mq 211,09 X 1.800,00 = € 379.962,00

Per cui dalla media dei tra valori ricavati si ottiene il valore reale di mercato dell'immobile che è

dato da:

$€ 307.200 + 389.461,05 + 379.962,00 = € 358.874,35$

Valore dell'immobile € 358.874,35

Cap. 4°. CONCLUSIONI

In conclusione del presente elaborato peritale, riscontrato lo specifico quesito formulato dall'Ecc.mo ufficio, io sottoscritto C.T.U. devo riferire che a seguito degli accertamenti effettuati sui luoghi, delle verifiche grafiche effettuate agli immobili, dalle conformità agli strumenti urbanistici, alle acquisizioni dei valori di mercato presso agenzie locali, si è determinato il seguente valore:

- | | |
|---|--------------|
| - 1) Immobile ad uso commerciale al centro direzionale | € 642.319,92 |
| - 2) Immobile ad uso commerciale in via De Pretis | € 345.644,40 |
| - 3) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n. 84 | € 586.208,50 |
| - 4) Appartamento in Napoli allal via Cimarosa n. 50 | € 281.603,33 |
| - 5) Appartamento in Napoli alla via Semola 114 | € 282.020,33 |
| - 6) Fabbricato in Napoli alla via Serra Gennaro al Vomero n. 6 | € 601.243,86 |
| - 7) n. 3 appartamenti in Castelvoturno parco quaranta | € 552.775,44 |
| - 8) Villetta a Schiera in Castelvoturno viale Vittoria n. 11 | € 358.874,35 |

Valore complessivo degli immobili € 3.650.669,80

(tremilioniseicentocinquantamilaseicentosessantannove/80)

Sperando di aver ottemperato a quanto richiestomi dall'ufficio, nel dichiararmi disposto a qualsiasi chiarimento qualora dovesse ravvisarsi la necessità, rassegno la presente relazione.

Barano d'Ischia 30.05.2006

IL C.T.U. GEOM. PASQUALE BUONO