

TRIBUNALE DI NAPOLI
5[^] Sez. Civile Reparto Esecuzione Immobiliare

G.E. Dr. Scoppa

Procedura di Espropriazione Immobiliare N.404/03
Nuova Banca Mediterranea spa
Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

DEPOSITARIO II CANCELLERIA
Oggi 28/8/05
Napoli II CANCELLERIA

II C.T.U.
Arch. Amalia Chianese

Arch. Amalia Chianese via G. Leopardi n. 5
80025 Casandrino (NA)
Tel. 081/8338879 cellulare 349 1674696

RELAZIONE DI STIMA

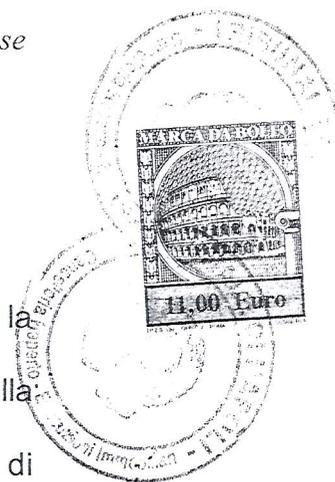
Premessa

Con ordinanza del 25/10/04 il G.E. Dott. Scoppa, nominava la sottoscritta Arch. Amalia Chianese con studio in Casandrino (NA) alla via G. Leopardi n. 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli con numero 7205, consulente tecnico di ufficio nell'espropriazione immobiliare numero 404/03 R.G.E. promossa da Nuova Banca Mediterranea contro

All'udienza del 2 Dicembre 2004 la sottoscritta prestava giuramento di rito davanti al G.E., che contestualmente, gli conferiva l'incarico di valutare i beni pignorati, descrivendone la consistenza ed i confini; nonché accertare, con riferimento alla Legge 28/02/85 n.47, l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della licenza edilizia.

Accessi

Sono stati eseguiti due accessi previo avviso con lettera raccomandata e fax, in quella sede furono espletati i rilievi planimetrici e fotografici, nonché la raccolta di tutti i dati necessari all'espletamento del mandato conferito.



Individuazione dell'immobile, accertamento dell'epoca di realizzazione, riferimento legge 28/02/85 n. 47 etc.

Il bene di che trattasi è sito nel Comune di Napoli in un edificio preottocentesco a corte di sei piani fuori terra. Il bene pignorato è al piano terra con ingresso posto alla sinistra dell'ingresso dell'intero edificio, a via San Liborio n.33 in catasto urbano:

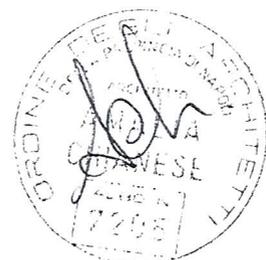
- a) Comune di Napoli - Sezione Urbana Montecalvario al Foglio n.4, particella n.60 sub. n.5 Categoria A/5 Classe 7, con planimetria presentata il 22/07/1940 n.3848.

L'immobile confina con proprietà androne comune e cortile comune.

Da una ricerca fatta all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non è stato possibile trovare né grafico, né richiesta di licenza, né richiesta di autorizzazione, né concessione edilizia e né richiesta di condono sia ai sensi della Legge 47/85 e ai sensi della Legge 724/94.

La data della originaria realizzazione, risale sicuramente all'epoca della fabbrica dell'intero fabbricato a corte, quindi prima dell'anno 1900, a rafforzare questa ipotesi sono i titoli traslativi menzionati nel fascicolo, il sopralluogo effettuato più avanti descritto e la data certa dell'accatastamento datato 22/07/1940, elementi che estinguono ogni possibilità di riscontro con copie di Licenze Edilizie depositate all'Ufficio tecnico del Comune di Napoli poiché l'archivio parte dall'anno 1942.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



Inoltre l'area in cui si trovano i beni pignorati è regolata da:

- Variante Generale approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/04, zona A insediamenti di interesse storico zona originaria o ristrutturazione a corte art. 26 delle norme di attuazione, senza specificazione per l'edificio;
classificazione tipologica: *unità edilizia di base preottocentesche originaria o di ristrutturazione a corte art.64;*
- Area Interesse Archeologico art. 58

Descrizione dei luoghi

Il bene pignorato è sito nel Comune di Napoli, e precisamente in via San Liborio n.33 al piano terra, inserito in un edificio composto di sei piani, con struttura portante in muratura.

L'ingresso è da via San Liborio n.33 e attraversando l'androne sulla sinistra si trova il vano d'ingresso che apre in un unico ambiente con una sola finestra che da sul cortile in comune.

La destinazione del bene all'atto dell'accesso si presentava completamente occupato da materiale per uso dentistico non utilizzato di frequente e privo di energia elettrica. Manca il servizio igienico. Le pareti del locale risultano essere coperte da carta da parato di colore chiaro, la pavimentazione sono di graniglia chiara di dimensioni 20cmx20cm. La porta di ingresso è in legno con un'ulteriore porta del tipo economico in alluminio anodizzato di colore oro; mentre la finestra dall'interno è stata murata in mezzeria ricavandone due piccoli finestrini, mentre dall'esterno la finestra è



coperta da grata in ferro. Gli impianti presenti nell'alloggio, quale solo elettrico, non è stato possibile provarlo a causa della mancanza dell'energia elettrica. L'altezza libera è di metri 4,00 e la superficie è di mq 24. Il solaio di copertura è a volta ed è controsoffittato con tesso azzurro.

L'immobile al momento dell'accesso era condotto dal sig.

STIMA DEL LOCALE

Poiché l'immobile in questione, è posto in una zona ad alta densità abitativa, con alta presenza di attività commerciali nei pressi del bene pignorato, il suo grado di recettività sul mercato risulta essere buono. Tanto premesso tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno prima stilare una stima sintetica comparativa e poi una stima analitica.

Stima Sintetico Comparativa

Questo procedimento giunge al valore dell'immobile applicando alla superficie complessiva dello stesso, i prezzi correnti praticati su altri immobili aventi le medesime caratteristiche che sono stati oggetto di recenti contrattazioni sul mercato immobiliare della città.

Dopo un'indagine di mercato effettuata in loco è nelle zone circostanti su beni aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritengo che il più probabile valore di mercato dell'immobile





descritto alla lettera a) risulta oscillare tra 2.800,00€uro e 3.500,00€uro al mq (media aritmetica=3.150,00€uro al mq) di superficie convenzionale (Superficie utile + 50% Superficie non residenziale) per gli immobili abitativi.

Quindi assumendo una media aritmetica dei valori di mercato analizzati, il più probabile valore di mercato risulta essere pari a:

Valore di mercato= Superficie utile X Valore€/mq

S.u. Superficie utile = 24mq

Valore medio €/mq = 3150,00€/mq

Valore di mercato = 24 mq X 3150,00€/mq = **€uro 75.600,00**

Stima Analitica

Il valore di mercato si risolve attraverso la capitalizzazione del reddito netto, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese;

$$V = Rn/r$$

dove

V= Valore dell'immobile,

Rn = Reddito netto = Reddito lordo - spese,

r = Saggio di capitalizzazione.

Nella particolare zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, il canone medio mensile è pari a €450,00.

Le spese e gli oneri, imputabili al proprietario, in genere si aggirano intorno al 25% mentre il saggio di capitalizzazione (tenuto delle caratteristiche dell'edificio e della zona) si può assumere pari al 4,0%;



Pertanto il valore di mercato del bene pignorato descritto alla lettera a) risulta:

Locale terraneo a)

Canone medio mensile = €450,00

Reddito lordo = €450,00 x 12 = €5.400,00

Spese = 25% di €5.400,00 = €1.350,00

Reddito netto = 5.400,00€ – €1.350,00 = € 4.050,00

$V = €4.050,00 / 0,040 = €101.250,00$

$V = €101.250,00$



CONCLUSIONI PERITALI

Concludendo, giuste le risultanze del sopralluogo effettuato, avuto riguardo alle notizie attinte, alle ricerche di mercato eseguite, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, delle entità oggetto di valutazione, stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, assumendo come valore ottenuto con la stima sintetica si ottiene:

bene pignorato lettera a) Locale terranno:

Valore di mercato stima sintetica = € **75.600,00**

Valore di mercato stima analitica = € **101.250,00**

Media aritmetica = (Valore di mercato stima sintetica + Valore di mercato stima analitica)/2 = (75.600,00€+€101.250,00)/2 = **88.425,00€**

Valore Locale terraneo descritto alla lettera a) in Catasto Urbano del Comune di Napoli Sezione Urbana Montecalvario al Foglio 4 particella 60 sub.5.

VALORE IMMOBILE € 88.425,00



In allegato alla presente si rimette la seguente documentazione:

- Allegato "A" verbale;
- Allegato "B" rilievo planimetrico;
- Allegato "C" rilievo fotografico;
- Allegato "D" Visura catastale e scheda planimetrica;
- Allegato "E" Parcella professionale e spese;

Si rimette la presente conformemente al mandato ricevuto.

Casandrino, li 28/01/05

Arch. Amalia Chianese C.T.U.