

## TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sez. Civile Espr. - causa R.G.E. 1341/ ' 09

Ill.mo G.E. dott. A. Pepe

### CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Relazione del C.T.U. nella procedura espropriativa immobiliare promossa Banca Popolare di Novara da Intesa S.p.A rappresentata dallo studio legale associato Arpaia Lettieri Conte Guglielmi contro

[REDACTED]

#### PREMESSO

- che all' udienza del 29.04.2010, il sottoscritto C.T.U. arch. Pasquale Cennamo, nato a Napoli il 30.11.1964 residente a Napoli in via Campania n° 26 C.F. CNNPQL64S30F839X, P.I. 07352760636 con studio in Napoli, via Campania 26, veniva nominato C.T.U. per la procedura espropriativa indicata in epigrafe;

- che il G.E. , in base al punto 14 del mandato, ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino al giorno 30.07.2010;

- che dopo il giuramento di rito , veniva posto al C.T.U. il seguente quesito, l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà ;

1) verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari ) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.° 380, dando prova , in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione agli atti). **2) descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile (in mq), confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..).

**3) accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, ~~numero civico, piano, interno, dati catastali e confini~~) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **4) procedere**, ove necessario, ad eseguire le

necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; **5) indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **6) indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzioni realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47; **7) dire se** è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **8) dire se** l'immobile è pignorato solo pro quota, ~~se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla~~ formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940 n.° 1078; 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n° 59 convertito in legge 18 maggio 1978 n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora, pendente il relativo giudizio; 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della

casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 (nove) anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **13) riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo, compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; **14) inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione, e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; **15) intervenire** all'udienza fissata ex art. ~~569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere~~ eventuali chiarimenti in ordine al proprio elaborato; **16) depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd-room, pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word; **17) allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); 18) allegare alla relazione planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; 19) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; 20) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

- che in data 31.05.2010 ed alle ore 10,00 , previa raccomandata A.R. alle parti, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in loco ed il sottoscritto C.T.U. arch. P. Cennamo si e' recato in Salita Principe 44\b, primo piano interno 6, in proprietà [REDACTED]. Nessuno dei proprietari era presente.

La sig.ra [REDACTED] in qualità di parente dei sig.ri

[REDACTED] consente l'accesso ai luoghi e lo svolgimento delle operazioni peritali e dichiara che i suddetti non erano presenti per ragioni personali. Le operazioni peritali, rilievo grafico e fotografico, proseguono in compagnia della sig.ra [REDACTED] ed alle ore 11.30 il sottoscritto CTU ritenendo di aver raccolto le informazioni necessarie in loco utili all'espletamento del mandato chiude le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa con particolare riferimento alla documentazione acquisita in corso di perizia e agli atti, presenta: risposte al mandato e la propria;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(1) Visura catastale Storica al 24.05.2010 ----- Copia di Certificato notarile, Notaio Antonietta di Finizio attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; Elenco ipoteche:

Ipoteca volontaria iscritta a Napoli il 9 aprile 2001 ai nn. 7508/1501  
Somma Lire 220.000.000, di cui Lire 150.000.000 per quota capitale a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Atto Notaio Fiorella Covino del 06.06.2001  
Ipoteca volontaria iscritta a Napoli il 9 ottob. 2001 ai nn. 44692/17279

Somma Euro 420.000,00, di cui Euro 210.000,00 per quota capitale a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Atto Notaio Fiorella Covino del 05.10.2006

Allegato n° 3 Planimetria Catastale e inquadramento territoriale;

~~Allegato n° 4 Atto di provenienza ultraventennale (-vedi certificato~~

ipocatastale Notaio Antonietta Di Finizio)

(2) - Descrizione dell'immobile pignorato: Comune NAPOLI

Indirizzo - Salita Principe, numero civico 44\b,

- Scala unica, piano 1°, interno 6 , -----

- Superficie calpestabile mq 70,75 (interna) +14,06(balcone) =84,81mq

- La superficie interna non tiene conto di una veranda .

Dati catastali di pignoramento; Sez. STE, Fl. 2, Mappale 9000, Sub. 2

Piano 1° int.6 z.c. 7 cat. A\3, r.c. €. 723,04 - Accertamento dei confini

L' immobile confina a sud con scala condominiale e interno 5 (proprietà aliena), a nord ed a est ( lato con balconcino postico) con area a piano terra proprietà aliena e terrapieno. Non sussistono - pertinenze e/o accessori , Millesimi di parti comuni Tab. A 15,28;

Breve descrizione - Caratteristiche architettoniche e strutturali interne

ed esterne. L' unità immobiliare fa parte del fabbricato al civico 44\b, in struttura portante a telaio in travi e pilastri di cemento armato e solai latero-cementizi, a cinque piani in elevato, tipologia costruttiva del fabbricato a blocco unico case abitazione di tipo economico. Il fabbricato, all' interno di un' area confinata in cui insistono altri fabbricati con amministrazione indipendente, si trova complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Impianto planimetrico. La distribuzione degli ambienti non e' corrispondente a quella catastale. L' appartamento e' disposto su unico livello con la seguente distribuzione planimetrica meglio rappresentata dalla ricostruzione planimetria (all.5) e dalla documentazione fotografica (all.9): ~~saletta d'ingresso rettangolare con corridoio entrando subito~~

a destra che costituiscono ambiente unico ( modificata rispetto alla planimetria Catastale). - Due camera da letto subito a sinistra dell'ingresso e del corridoio di dimensioni invariate rispetto alla planimetria catastale. Procedendo verso l'interno, l'ambiente cucina che surroga la destinazione originaria a camera da letto ha assorbito parte del corridoio. In fondo al corridoio locale bagno ed a sinistra lo spazio della ex cucina ora destinato ad una piccola camera da letto.



Le camere da letto, CL2 e CL3 e la cucina K sono dotate di porta di uscita sul balconcino retrostante, la camera da letto CL1 ed il bagno di finestra di aereazione. **N.B.** Sul balconcino retrostante si e' rilevata la presenza di un veranda in alluminio e vetro (1,20mtx2.20mt) meglio rappresentate dalla planimetria e dal rilievo grafico in allegato 5, trattasi di volume non riportato nella planimetria catastale. Aspetti tecnologici. I divisori sono realizzati con mattoni di lapil-cemento intonacate e attintate in colori chiari, la disposizione planimetrica rilevata e riportata nei grafici allegati non corrispondente a quella catastale. L' unita abitativa e' dotata di impianto elettrico, idraulico acqua calda (scaldino a gas) e fredda, non di riscaldamento autonomo e/o centralizzato. L' appartamento e' pavimentato in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno, con lo stesso tipo di piastrelle in gres ceramicato di colore bianco perlato. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato bianco vetrocamera. Le porte interne a battenti o a scrigno (bagno) in legno tamburato tanganica e vetro, sono di buona fattura e si trovano in buone condizioni di manutenzione come del resto tutte le finiture, rivestimenti, pavimenti, intonaci ed altro. L' unita immobiliare si presenta nel complesso, in buono stato di conservazione, ma data la posizione urbanistica il grado di commerciabilita e strettamente dipendente dalle esigenze del mercato locale. **(3)** Descrizione del cespite secondo pignoramento:  
Dai riscontri effettuati presso il N.C.E.U. di Napoli, visure per immobile, visura planimetria, verifiche in loco e' stato possibile accertare che, fermi restanti i confini gia descritti al punto 2, i dati

indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI AGGIORNATI

N.C.E.U del Comune di Napoli

Indirizzo - Salita dei Principi n° 44 , Piano 1° , int. 6

Sez. U. STE , Foglio 2, P.IIa 357 , sub 45, Z.c. 7, cat. A3, CL 2 ,

Vani 5,0 - R.C. €. 723,04.

(4) Data la diversa distribuzione degli ambienti è stato effettuato aggiornamento planimetrico catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni. In allegato 3 è riportata planimetria catastale aggiornata al 20.07.2010 prot. NA 0663625 e visura per immobile anche storica.

(5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### A3 (Abitazione di tipo economico)

(6) - Le informazioni sull'esistenza di autorizzazioni o concessioni amministrative hanno dato esito negativo. Non è possibile valutare la conformità della costruzione, trattandosi con molta probabilità di costruzione antecedente al 1934, per cui non è prevista la richiesta e) il rilascio di certificato di agibilità (data l'inapplicabilità del R. Dec. 20.07.1934 n° 1265) (all 6). Trattasi di costruzioni modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia .

Descrizione tipologia abuso: veranda di servizio realizzata su balconcino retrostante prospiciente terrapieno proprietà limitrofa, in alluminio preverniciato e vetro con base in pannelli di bachelite fino a circa un metro oltre in vetro opaco. Al locale, destinato a piccolo angolo cottura e alloggio impianti tecnici (caldaia), si accede mediante

porta a battente, sup. circa mq 2,64 - altezza circa mt 3,00.

L'illecito non è stato sanato (v. all. 6), non esistono richieste di sanatoria  
In base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. del  
6 giugno 2001 n° 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47,

l'illecito si ritiene sanabile -----

**(7)** Date le caratteristiche costruttive ed urbanistiche, visto il  
regolamento comunale vigente e le caratteristiche commerciali del  
bene, è possibile vendere il bene pignorato in unico lotto;

**(8)** L'immobile risulta pignorato in tutta la sua consistenza. Non  
sussistono le condizioni per l'applicazione di quanto disposto dall'art.  
577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940 n.° 1078;

**(9)** **(10)** Non risultano presso l'ufficio del registro atti privati  
(Agenzia delle Entrate Napoli, Aversa, Modena), contratti di locazione  
aventi ad oggetto l'immobile pignorato e non risultano comunicazioni  
alla locale autorità di pubblica sicurezza a nome di [REDACTED]  
[REDACTED]. L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o  
da ex coniuge del debitore esecutato. (vedi all. 6) -----

**(11)** ~~Il Fabbricato ricade: in zona del PRG Bb Zona di~~  
espansione recente Classificazione tipologica non contemplata dalla  
zonizzazione - in zona con Vincolo archeologico regolamentato  
dall' art. 58 del D.Lgs 42\2004, per le zone Bb non è richiesto il  
parere preventivo della soprintendenza archeologica delle  
Provincia di Napoli e Caserta; -----

- Il Fabbricato non rientra nell' ambito del piano paesistico  
Camaldoli Posillipo, non è soggetto ai vincoli art. 442 D. Lgs 42\2004,

non è considerato sito di interesse Nazionale - Il Fabbricato ricade in zonizzazione acustica L. 457/ ' 95 Zona III - Non sussiste nessun tipo di vincolo storico o artistico e/o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità - Sul bene pignorato non esistono diritti demaniali (di superfici o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; Da relazione prodotta dall'amministrazione condominiale è emerso quanto segue ( all. 6 ):

al 22.06.201 esistono oneri di natura condominiale, il cui importo complessivo di euro 581,02, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente non esistendo prova che saranno cancellati.

**(12)** Scelta del criterio e della metodologia di stima - La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura del bene da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell' immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto opportunamente individuati dall' estimatore che deve selezionare quello più adatto ad individuare il valore dell' oggetto specifico. ~~La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta~~ fondamentale che influirà direttamente sul valore della stima. Nella metodologia estimativa, infatti, il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima è un atto pregiudiziale per la formulazione di un giudizio di valutazione. La disciplina estimativa, fundamentalmente, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico ovvero indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che

sia possibile ricavare, direttamente dal mercato una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all' oggetto della stima. Si ricorre, invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell' impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare. Nel caso specifico si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima diretto in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta utilizzabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare ed applicare dei coefficienti di adattamento del valore. Da indagini di mercato effettuata in quella zona si è arrivati all' individuazione di un prezzo mediomassimo al quale verranno applicati dei coefficienti che lo modificheranno a seconda delle caratteristiche dell' immobile, che esprimono nel particolare le caratteristiche del bene (v. tabelle all. 7). Tali caratteristiche sono :

**Caratteristiche posizionali estrinseche**, (dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo).

~~Caratteristiche posizionali intrinseche~~, (dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento, e grandezza dei vani in rapporto all' uso cui sono destinati)

**Caratteristiche tecnologiche** (dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell' immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento)

**Caratteristiche produttive** (dovute alla redditività o meno dell' immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico) .

L' analisi dei parametri che si utilizzeranno verrà effettuata in tre passaggi di scala: zona o quartiere, edificio e unità immobiliare. Per determinare il

valore unitario "  $V_u$  " previa analisi dei coefficienti correttivi utilizzeremo

questa formula :  $V_u = V_m \times d \times D \times O$

**Dettaglio del Calcolo**

$V_m$  = valore medio unitario di riferimento       $d$  = coefficiente correttivo relativi alla zona

$D$  = coeff. correttivo relativi all' edificio       $O$  = coeff. correttivo relativo all' unità immobiliare

Per determinare il valore del bene "  $V_a$  " oggetto della stima sarà sufficiente

applicare la seguente formula :  $V_a = V_u \times S_c$  (  $S_c$  = superf. commerciale)

a) Faremo riferimento alle tabelle dei coefficienti allegate (v. allegato n° 7), dedotte da " Stima degli Immobili " di Graziano Castello.

b) Si intende per superficie commerciale, quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l' area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

c) La superf. del cespite sarà così calcolata :  $S_c = S_p + S_{Kn} \times S_n$

$S_c$  = superficie complessiva     $S_p$  = superficie della proprietà

$S_n$  = superfici accessori     $K_n$  = coefficienti correttivi (v. tab. 5/2 alleg. n° 7)

La superficie commerciale della proprietà è risultata mq 85.65

risultano altresì le seguenti sup. accessorie:

~~Considerato i seguenti coefficiente correttivi (v. tab. 5/2 alleg. n° 7)~~

Superficie accessoria balconi: mq 14,06 (oltre i 10mq)       $K_{bal.} = 0.25$

Superficie complessiva  $S_c = 85.65mq + [(14,06 mq \times 0,25)=3,53] = 89,18mq$

d) Intenderemo quale valore medio unitario di riferimento, quello riscontrato per immobili con caratteristiche analoghe ricavato nella zona di riferimento. VALORE MEDIO UNITARIO DI RIFERIMENTO 2.300,00 €/mq

Determinazione dei coefficienti: "  $d \times D \times o$  " - TENENDO IN CONSIDERAZIONE SOLO I FATTORI CHE INCIDONO SUL VALORE MEDIO UNITARIO DI RIFERIMENTO EVIDENZIATI SULLE TABELLE ALLEGATE .

**\*\*COEFFICIENTE CORRETTIVO RELATIVO ALLA ZONA  $d = d1 d2 d3 d4 d5$**

CARATTERISTICHE POSIZIONALI TAB. 513  $d1 = (1,15 \times 1,00) = 1,15$

CARATTERISTICHE FUNZIONALI TAB. 514  $d2 = (0,95 \times 0,90 \times 1,0) = 0,855$

CARATTERISTICHE ESTETICHE TAB. 515  $d3 = (0,93) = 0,93$

CARATTERISTICHE SOCIALI  $d4 = (0,88) = 0,88$

$$d = 1,15 \times 0,855 \times 0,93 \times 0,88 = 0,8$$

**\*\*COEFFICIENTE CORRETTIVO RELATIVO ALL' EDIFICIO  $D = D1 D2 D3 D4$**

CARATTERISTICHE FUNZIONALI TAB. 516  $D1 = (1,02 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,0) = 1,04$

CARATTERISTICHE ESTETICHE TAB. 517  $D2 = (1 \times 0,97 \times 0,98) = 0,95$

CARATTERISTICHE SOCIALI TAB. 518  $D3 = (1,01 \times 1,02 \times 1,01) = 1,04$

CARATT. DI CONSERVAZIONE TAB. 519  $D4 = (0,998) = 0,998$

$$D = 1,04 \times 0,95 \times 1,04 \times 0,998 = 1,02$$

**\*\*COEFFICIENTE CORRETTIVO RELATIVO U. IMMOBIL.  $o = o1 o2 o3 o4 o5$**

CARATTERISTICHE FUNZIONALI TAB. 5110  $o1 = (1,10 \times 0,92 \times 1,08) = 1,09$

CARATTERISTICHE FUNZIONALI TAB. 5111  $o2 = (1,05) = 1,05$

VARIANTI POSIZIONALI TAB. 5112  $o3 = (0,85 \times 0,95) = 0,8$

VARIANTI DIMENSIONALI TAB. 5113  $o4 = (1,00) = 1,10$

VARIANTI DI CONSERVAZIONE TAB. 5114-5115  $o5 = (1,00) = 1,04$

$$o5 = 1,09 \times 1,05 \times 0,8 \times 1,10 \times 1,04 = 1,04$$

VALORE UNITARIO  $Vu = Vm \times (d D o)$

$$Vu = 2.300 \text{ €/mq} \times (0,80 \times 1,02 \times 1,04) = 1.951,00 \text{ €/mq (a.x.d.)}$$

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE  $Va = Vu \times Sc$

$$Va = 1.951,00 \text{ €/mq} \times 89,18 \text{ mq} = 173.990,00 \text{ euro}$$

**CONCLUSIONI**

**Consistenza.** (Superficie Complessiva, lorda eto commerciale)  $Sc = 89,18 \text{ mq}$

La consistenza non contempla superfici non consentite e/o illegittime  
Ubicazione e Confini. L' immobile confina a sud con scala  
condominiale e interno 5 (proprietà aliena), a nord ed a est ( lato con  
balconcino postico) con area a piano terra proprietà aliena e  
terrapieno. Identificazione Catastale aggiornata dell'immobile.

N.C.E.U del Comune di Napoli

Salita dei Principi n° 44 , Piano 1° , int. 6

Sez. U. STE , Foglio 2, P.IIIa 357 , sub 45, Z.c. 7, cat. A3, CL 2 ,  
Vani 5,0 , R.C. €. 723,04

Provenienza del bene - Vedi allegato 4 - Certificato Ipotecario

Valore del cespite €uro 173.990,00 (centosettantatremilanovecentonovanta\00)

Il sottoscritto consulente tecnico d' ufficio, con la presente  
relazione che si compone di n° 16 pagine videoscritte e degli allegati  
sottoelencati, ritiene di aver espletato l' incarico nei limiti del mandato  
conferitogli e dei mezzi di indagine a sua disposizione, si tiene a  
disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

#### Allegati

- ~~1) Specifica 2) Verbali di sopralluogo e certificati di residenza aggiornati 3)~~  
Documentazione catastale Parte I° e Parte II° e inquadramento Territoriale 4)  
Copia di Certificazione Ipotecaria 5) Planimetria stato dei Luoghi 6)  
Risultanze indagini presso (Agenzia delle Entrate, Comune di Napoli, Ufficio  
Condominio e Antiabusivismo, Amministrazione Condominio) 7) Tabelle dei coeff.  
correttivi da 5\1 a ..5\16 8) Rilievo Fotografico e pianta con ottici 9) Varie

Napoli 20.07.2010

il C.T.U. (arch. Pasquale Cennamo)