

# Tribunale Civile Di Napoli

Quinta Sezione Civile  
Espropriazioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale

RELAZIONE C.T.U.

OGGETTO:

STIMA IMMOBILIARE

PROMOSSA da:



**PROC. N.R.G. 306/2022**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio redatta dal  
C.T.U. Arch. Bartolomeo Cristiano**



## 1.0 Premessa

Il sottoscritto Arch. Bartolomeo Cristiano, con studio professionale in Napoli alla via Salita Santa Maria Apparente 4, iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli al n.7280 in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del **Procedimento Civile R.G.N. 306/2022** del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari le parti: [REDACTED]

[REDACTED] redige la seguente relazione peritale.

Nel procedimento in corso (n.306/2022), Tribunale Civile di Napoli, Quinta Sezione Espropriazioni Immobiliari, il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale ha disposto Consulenza Tecnica di Ufficio, nominando quale CTU il sottoscritto, affidando all'esperto il seguente incarico:

## 2.0 Le operazioni peritali svolte

Il sottoscritto, in ossequio al mandato conferitogli, ha provveduto preliminarmente ad effettuare uno studio approfondito degli atti di causa per poi procedere con il sopralluogo necessario per verificare lo stato dei luoghi e per eseguire le opportune indagini incluso rilievi fotografici e architettonici occorrenti allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni peritali svolte hanno previsto tre accessi, in data 06.03.2024-14.03.2024-20.03.2024 con relativi sopralluoghi presso gli immobili staggiti. I beni sono ubicati nella città di Napoli alla Via Regina Margherita n.50 e 54 e Via Raffaele Angiulli n.1bis tutti i beni sono collocati Piano Terra. Le attività



si sono svolte sempre con la presenza del custode dott.re avv. Gianfranco Circolo. Il CTU ha visionato ispezionato scrupolosamente il bene eseguendo al contempo tutti gli opportuni rilievi fotografici e grafici agli immobili oggetto di causa.

## **ELABORATO PERITALE**

*Il G.E., incarica l'esperto a provvedere a:*

### **Controllo Preliminare.**

*Controllo, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve specificare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria de RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso certifichi.....*

Dall' esame della documentazione depositata è stata verificata accertata meticolosamente la completezza della stessa ex art. 567. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

È stato verificato per i tre immobili in oggetto di esecuzione immobiliare che il certificato d'iscrizione degli immobili oggetto della procedura esecutiva si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo.

Nella certificazione Notarile sostitutiva il C.T.U. precisa che sono stati indicati esclusivamente i dati catastali attuali e non storici.



Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

### Quesito n.1

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piana proprietà; usufrutto, intera proprietà, quota di 1/1, 1/4 ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo filo (diritti reali pignorati) l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza all'atto dell'atto d'acquisto trascritto a suo favore. Al riguardo: qualora l'atto di pignoramento l'indicazione di un diritto contenuto più ampio.....*

Si precisano i diritti reali: piena proprietà per quota 1/2 per

[REDACTED]

[REDACTED]; piana proprietà per quota 1/2 per

[REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti immobili

Dati catastali indicati nell'atto di pignoramento:

1. Lotto 1. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n.50 e Via Raffaele Angiulli n.1, N.C.E.U. al foglio 10, particella 13, sub 6.
2. Lotto 2. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n.54, N.C.E.U. al foglio 10, particella 13, sub 7.



3. Lotto 3. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Raffaele Angiulli n.1bis, N.C.E.U. al foglio 10, particella 13, sub 8.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

### **Quesito n.2**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale.....)*

**Lotto 1°** piena e intera proprietà di [REDACTED] quota ½ e di [REDACTED] quota ½.

L'immobile è ubicato in Napoli alla Via Regina Margherita n. 50 e Via Raffaele Angiulli n. 1, Piano Terra.

Tipologia architettonica Negozio.

È parte di un edificio residenziale avente due piani fuori terra realizzato in muratura portante posto al piano terra da cui si accede dal marciapiede di Via Regina Margherita e con vetrina prospiciente via Raffaele Angiulli.



L'immobile è costituito da un unico spazio dalla forma geometrica regolare di 28,00 mq con uno sviluppo verticale di 3,85m al suo interno è distribuito un piccolo vano destinato a funzione servizio-bagno avente altezza di 2.30m.

Lo stato materiale generale dell'immobile è buono.





**Lotto 2°** piena e intera proprietà di [REDAZIONE] quota ½ e di [REDAZIONE] quota ½.

L'immobile è ubicato in Napoli alla Via Regina Margherita n. 54 Piano Terra.

Tipologia architettonica Negozio.

È parte di un edificio residenziale avente due piani fuori terra realizzato in muratura portante posto al piano terra da cui si accede dal marciapiede di Via Regina Margherita.

L'immobile è costituito da due spazi dalla forma geometrica regolare disposti in asse verticale per u valore complessivo di 428,70 mq con uno sviluppo verticale di 3,85m al suo interno è distribuito un vano destinato a funzione servizio-bagno.

Lo stato materiale generale dell'immobile è buono.







**Lotto 3°** piena e intera proprietà di [REDACTED] quota ½ e di [REDACTED] quota ½.

L'immobile è ubicato in Napoli alla Via Raffaele Angiulli n. 1bis, Piano Terra.

Tipologia architettonica Negozio.

È parte di un edificio residenziale avente due piani fuori terra realizzato in muratura portante posto al piano terra da cui si accede dal marciapiede di Via Raffaele Angiulli.

L'immobile è costituito da un unico spazio dalla forma geometrica regolare di 28,30 mq con uno sviluppo verticale di 4,30m al suo interno è distribuito un piccolo vano destinato a funzione servizio-bagno.

Lo stato materiale generale dell'immobile è buono.





Per tutti e tre i lotti non ci sono pertinenze, millesimi di parte comune, dotazioni condominiali, in ultimo nessun bene staggito è fornito di attestato di certificazione energetica.

### Quesito n.3

*Procedere alla Identificazione del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo sempre al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione e precisando.....)*



**Identificazione catastale dei beni pignorati:****Lotto 1**

Comune di Napoli; Catasto Fabbricati; Sezione Urbana SCA; Foglio 10; Particella 13; Sub 6; Zona Cens. 2; Categoria C/1; Classe 3; Consistenza 25 mq; Superficie Catastale 32mq; Rendita euro 633,95.

**Lotto 2**

Comune di Napoli; Catasto Fabbricati; Sezione Urbana SCA; Foglio 10; Particella 13; Sub 7; Zona Cens. 2; Categoria C/1; Classe 3; Consistenza 35 mq; Superficie Catastale 42 mq; Rendita euro 887,53.

**Lotto 3**

Comune di Napoli; Catasto Fabbricati; Sezione Urbana SCA; Foglio 10; Particella 13; Sub 8; Zona Cens. 2; Categoria C/1; Classe 3; Consistenza 23 mq; Superficie Catastale 29 mq; Rendita euro 583,23.

La particella del terreno sul quale l'intero fabbricato è stato costruito che ingloba i tre beni in oggetto è identificata al catasto terreno foglio 19 particella 150.

È stata accertata nello studio della documentazione prodotta e quella agli atti l'esatta corrispondenza dei dati catastali identificativi dei beni e i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, con la scheda catastale e nelle note di trascrizione.

Passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. al C.F.



**Lotto 1.** Variazione del 09.011.2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione della destinazione del 07.02.2011 pratica n. NA01123055 in atti dal 07.02.2011 A/5-C/1 (n.7561 1/2011). Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

**Lotto 2.** Variazione del 09.011.2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione della destinazione del 07.02.2011 pratica n. ██████████ in atti dal 07.02.2011 A/5-C/1 (n.7561 1/2011). Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

**Lotto 3.** Variazione del 09.011.2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione della destinazione del 07.02.2011 pratica n. ██████████ in atti dal 07.02.2011 A/5-C/1 (n.7561 1/2011). Variazione del 15.07.2010Pratica n. NA064 in atti del 15.07.2010 Variazione per presentazione planimetria mancante (n.471801.2010). Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Per i tre lotti in oggetto non è stata rilevata nessuna difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

#### **Quesito n.4**

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per - ciascun lotto individuato e descritto ni risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico.....*



**Lotto 1** Piena e intera proprietà ½ [REDACTED] piena e intera proprietà ½ [REDACTED]

Categoria C/1 negozio-botteghe.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n.50 e Via Raffaele Angiulli n.1, Piano Terra.

Riportato al Catasto Fabbricato N.C.E.U. Napoli Sez. SCA al foglio 10, particella 13, sub 6.

Confini in senso orario: Via Regina Margherita, Androne Civico n.52, Altra proprietà, Via Raffaele Angiulli.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla superficie catastale. Superficie rilevata 28,00 mq. Superficie catastale 32,00 mq. Ciò deriva da un veniale errore di rappresentazione grafica catastale.

Immobile parte di edificio realizzato antecedentemente alla legge Urbanistica del 17.08.1942.

Accertata conformità stato dei luoghi.

Prezzo Base euro 55.400,00.

**Lotto 2** Piena e intera proprietà ½ [REDACTED] piena e intera proprietà ½ [REDACTED]

Categoria C/1 negozio-botteghe.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n.54, Piano Terra.

Riportato al Catasto Fabbricato N.C.E.U. Napoli Sez. SCA al foglio 10, particella 13, sub 7.



Confini in senso orario: Via Regina Margherita, Altra Proprietà, Altra proprietà, Androne Civico n.52.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla superficie catastale. Superficie rilevata 42,70 mq. Superficie catastale 42,00 mq. Immobile parte di edificio realizzato antecedentemente alla legge Urbanistica del 17.08.1942.

Accertata conformità stato dei luoghi.

Prezzo Base euro 85.500,00.

**Lotto 3** Piena e intera proprietà ½ [REDACTED] piena e intera proprietà ½ [REDACTED]  
Categoria C/1 negozio-botteghe.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Raffaele Angiulli n.1bis, Piano Terra.

Riportato al Catasto Fabbricato N.C.E.U. Napoli Sez. SCA al foglio 10, particella 13, sub 8.

Confini in senso orario: Via Raffaele Angiulli, Altra Proprietà, Androne Civico n.52, Cassa Scale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla superficie catastale. Superficie rilevata 28,30 mq. Superficie catastale 29,00 mq. Immobile parte di edificio realizzato antecedentemente alla legge Urbanistica del 17.08.1942.

Accertata conformità stato dei luoghi.

Prezzo Base euro 56.000,00.

### Quesito n.5



*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Ve sempre acquisire.....*

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Trascrizione NN [REDACTED] del 09.06.2022.

Primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

1. Immobili pervenuti in parte per quota  $\frac{1}{2}$  ai sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] per successione legittima in  
morte di [REDACTED]  
[REDACTED]
2. Ai Sig.ri [REDACTED] gli  
immobili erano pervenuti per atto del Notaio Ferdinando  
Domenico d versa (CE) in data 13.06.2006 [REDACTED]  
[REDACTED]
3. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in piena  
proprietà per la quota  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime in comunione



legale dei beni per atto del Notaio Adele Miranda di Napoli in data 29.07.2010 N. di repertorio [REDACTED] trascritto in data 02.08.2010 al nn. [REDACTED]

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà la risultanza catastale non è difforme da quella attuale.

Non sono state rilevate ipotesi particolari.

### **Quesito n.6**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto stimatore deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico, tenuto conto delle modiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7,8,9) di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto i data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Ve sempre acquisire.....*

I tre lotti oggetto dell'esecuzione immobiliare sono parte di un edificio edificato antecedentemente alla Legge Urbanistica varata in data **17.08.1942**.

I tre lotti sono urbanisticamente regolari.





Non ci sono spese fisse di manutenzione o gestione. Non ci sono spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. Non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia.

Non esiste la dichiarazione di agibilità.

I Beni in oggetto parte di un edificio sono come da certificato di destinazione urbanistica ricadente in Zona A (Centro Storico) - agglomerati urbani di originaria o ristrutturazione a corte. Disciplinata dagli artt. 86 delle norme di attuazione della variante del centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale - Unità edilizia di Base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte

### **Quesito n.7**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato (ad esempio: contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione della casa coniugale ecc...) oppure-in difetto-indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso laddove l'occupazione abbia luogo .....*

**Lotto 1** contratto di locazione registrato il 02.03.2022 Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli 1 codice identificativo del contratto [REDACTED] Durata della locazione dal 21.02.2022 al 20.02.2028. Data di stipula 21.02.2022.



Locatario [REDACTED] residente a [REDACTED]  
 [REDACTED] Come da contratto di locazione locale da adibirsi esclusivamente a uso commerciale.

**Lotto 2** è libero.

**Lotto 3** contratto di locazione registrato il 04.03.2022 Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli 1 codice identificativo del contratto [REDACTED] Durata della locazione dal 21.02.2022 al 20.02.2028. Data di stipula 21.02.2022.

Locatario [REDACTED]  
 residente a [REDACTED] Come da contratto di locazione locale da adibirsi esclusivamente a uso commerciale.

### Quesito n.8

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto stimatore deve precedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo l'esperto stimatore deve: a) verificare in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presenta procedura espropriativa la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.....*

Non gravano sui beni in oggetto nessun tipo di vincoli o oneri così come previsti dal quesito n.8.



**Quesito n.9**

*Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. L'esperto deve precedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole.....)*

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**Quesito n.10**

*Verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo. L'esperto deve precedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare l'esperto verificherà laddove possibile.....)*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Quesito n.11**

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). 2) eventuali spese straordinarie.....)*



Per l'immobile di cui i beni pignorati sono parte non è mai stato istituito il Condominio. Non esistono spese fisse di manutenzione o gestione. Non sono state deliberate spese straordinarie. Non ci sono spese condominiali pregresse scadute non pagate negli ultimi due anni antecedente alla perizia. Non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### **Quesito n.12**

*Procedere alla valutazione del bene. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 il cui testo novellato qui si riporta (Determinazione del valore di Mercato). Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalla parte e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo.....*

### **Determinare il Valore dell'Immobile.**

#### **CRITERI DI STIMA**

Ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato, sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è richiesta.



In altri termini, a seconda dello scopo che il giudizio di stima si prefigge, si deve determinare il valore di uno specifico economico di quel bene in questo caso l'incarico chiede di determinare il

valore di mercato dell'unità commerciale-negozio in oggetto così come si trovano allo stato attuale.

### **La stima è strutturata su beni categoria residenziale**

Ora il più probabile valore di mercato si può ricavare mediante vari criteri e cioè con la stima a vista, la stima storica, la stima per confronto, la stima per capitalizzazione del reddito o la stima attraverso gli estimi catastali.

Ho escluso per ragioni pratiche, la stima a vista, in quanto approssimativa ai fini di un corretto rapporto di valutazione, la stima storica, in quanto l'unità non ha specifici requisiti temporali, la stima per estimi catastali non è auspicabile visto la frammentazione, e disorganicità della documentazione esistente.

Si è scelto per l'occasione invece la stima per confronto e per la capitalizzazione del reddito, perché portano ai risultati più attendibili.

La media delle due stime darà il valore del cespite all'attualità.

### **STIMA PER CONFRONTO (SC)**



La stima del più probabile valore di mercato effettuata mediante confronto diretto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si basa sulla comparazione dei beni in oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Trattandosi unità commerciale-negozio ho scelto un parametro di tipo tecnico e cioè lo sviluppo espresso in **metri quadri**, in quanto sul mercato esistono valori unitari medi per metro quadro di superficie distintamente per destinazione ed ubicazione.

In altre parole s' imposta e si risolve la semplice proporzione

**$\Sigma V: \Sigma p = Vx:p$ , dove**

**$\Sigma V$** = somma dei lavori normali di mercato di unità commerciale-negozio simili presi a confronto;

**$\Sigma p$** = somma dei parametri normali delle stesse unità commerciale-negozio oggetto di stima;

**$Vx$** = il più probabile valore di mercato dell'unità commerciale-negozio oggetto di stima;

**$P$** = parametro normale dell'unità commerciale-negozio oggetto di stima;

La ricerca e l'analisi dei beni simili può avvalersi del servizio di "borsino immobiliare" fornito dalle maggiori agenzie immobiliari operanti nella città, nel quale vengono evidenziati gli intervalli di



prezzo richiesti con maggiore frequenza per le varie zone secondo il numero dei locali.

Una fonte del tutto oggettiva e super partes è poi costituita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Repubblica Italiana, che riporta i valori immobiliari, comune per comune, in funzione della destinazione d'uso e della tipologia dell'edificio.

### **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (SR)**

La stima di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi da esso ottenibili si applica per quei beni a fecondità ripetuta, cioè capaci di fornire una serie di redditi, limitata od illimitata.

Nella fattispecie, trattasi unità commerciale-negozio la cui redditività è regolata dal mercato delle locazioni in regime di libera concorrenza.

Riferendosi al mercato delle locazioni in libera concorrenza, il valore si avrà risolvendo la formula:

$$V_f = \frac{B_f - S_p}{r}$$

**r**

**dove:**

**Vf=                                          Valore di stima**

**Bf=                                          Beneficio fondiario (introito di fittanza)**



**Sp=** Spese di parte padronale  
**r=** Tasso di capitalizzazione

In relazione al valore dimensionale dell'immobile.

## **Valutazione Bene Lotto 1**

**Lotto 1. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n.50 e Via Raffaele Angiulli n.1, N.C.E.U. al foglio 10, particella 13, sub 6.**

**Superficie Commerciale MQ 28,00.**

- **Stima per confronto (SC)**

### **UNITA' IMMOBILIARE**

I valori unitari per unità commerciale-negozio con tipologie simili sono stati determinati tenendo conto delle caratteristiche di posizione estrinseche, ovvero le condizioni esterne all'edificio che possono influire sul suo valore e da caratteristiche di posizione intrinseche, che rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità commerciale.

- Le caratteristiche di posizione estrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Sevizio di trasporti pubblici: Discreta** accesso solo alla rete trasporto su gomma Linea Autobus;

**Salubrità della zona: Buona** luogo Pianeggiante Secondigliano.

**Panoramicità: Assente;**





**Vicinanza con attività commerciali e terziarie: discreta**  
mercatini rionali di Secondigliano;

**Facilità di parcheggio:** Discrete;

- Le caratteristiche di posizione intrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Destinazione d'uso prevalente:** Conforme agli strumenti urbanistici vigenti (destinazione commerciale);

**Ubicazione:** Suburbana-Secondigliano (Centro Storico);

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione dell'unità immobiliare:** buone;

**Optional:** minimi;

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione del fabbricato:** buone;

**Servizi Comuni:** Mediocri;

**Apprezzamento di mercato:** unità commerciale dotata di discreta illuminazione, aerazione e soleggiamento munito di ampio marciapiede;

**Individuazione del probabile acquirente:** Trattandosi di potenziale unità negozio con destinazione commerciale con le caratteristiche prima descritte, acquirente con sufficienti esigenze per attività commerciale di bassa-medio valore.

**Contrattazioni:** Per transazioni immobiliari di beni simili avvenute nel primo semestre 2023 risultanti dal confronto con esperienze di mercato analoghe;

**Superficie commerciale 28,00 mq.**



**VALUTAZIONE**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il prezzo del mercato, per immobili supposti in condizioni signorili è risultato dall'indagine in **€ 1.875,00 al metro quadro valore medio** tra il valore massimo € 2.500,00 e il valore minimo € 1.250,00.

**Il valore di mercato del cespite è così calcolato**

$$\text{Mq } 28,00 = \text{Spa } € 1.875,00/\text{mq} = € \underline{52.500,00}$$

$$\underline{\text{SC TOTALE} = € 52.500,00}$$

**Stima per capitalizzazione del reddito (SR)**

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con potenziale destinazione commerciale nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con una capacità di affittanza di **€ 6,40 per mq**, valore medio tra il valore massimo € 12,50 e il valore minimo € 6,30 per l'ubicazione suburbana (centro storico) pertanto:

- un reddito mensile di;

$$\text{Mq } 28,00 = \text{Sp}x € 6,40/\text{mq} = € \underline{179,20}$$

- un reddito annuo di;

$$€ 179,20 \times 12 = € \underline{2.150,40}$$



Considerato un tasso di capitalizzazione del 3,5% per le unità con destinazione commerciale e con un abbattimento del 5% per rischi di insolvenza locativa, quote di manutenzione, ammortamento, spese per l'amministrazione e per i servizi centrali, si ricaverà:

$$Vf = \underline{Bf - Sp}$$

R

- $\underline{\underline{\text{€ } 179,20 \times 12 \times 0.95 / 0.035 = \text{€ } 58.368,00}}$

**SR TOTALE = € 58.368,00**

**Totale = € 58.368,00**

#### MEDIA DELLE DUE STIME

La media tra le due stime dà il valore all'attualità per l'unità commerciale e quindi il valore complessivo del bene immobiliare:

$$St = SC + Sr / 2 = \text{€ } 52.500,00 + \text{€ } 58.368,00 / 2 = \text{Euro}$$

**55.434,00**

**TOTALE            € 55.400,00**

**LOTTO 1 il valore stimato è pari a € 55.400,00.**

#### Valutazione Bene Lotto 2



**Lotto 2. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n.54, N.C.E.U. al foglio 10, particella 13, sub 7.**

**Superficie Commerciale MQ 42,70.**

- **Stima per confronto (SC)**

**UNITA' IMMOBILIARE**

I valori unitari per unità commerciale-negozio con tipologie simili sono stati determinati tenendo conto delle caratteristiche di posizione estrinseche, ovvero le condizioni esterne all'edificio che possono influire sul suo valore e da caratteristiche di posizione intrinseche, che rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità commerciale.

- Le caratteristiche di posizione estrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Sevizio di trasporti pubblici: Discreta** accesso solo alla rete trasporto su gomma Linea Autobus;

**Salubrità della zona: Buona** luogo Pianeggiante Secondigliano.

**Panoramicità: Assente;**

**Vicinanza con attività commerciali e terziarie: discreta** mercatini rionali di Secondigliano;

**Facilità di parcheggio: Discrete;**

- Le caratteristiche di posizione intrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:



**Destinazione d'uso prevalente:** Conforme agli strumenti urbanistici vigenti (destinazione commerciale);

**Ubicazione: Suburbana-Secondigliano** (Centro Storico);

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione dell'unità immobiliare: buone;**

**Optional: minimi;**

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione del fabbricato: buone;**

**Servizi Comuni: Mediocri;**

**Apprezzamento di mercato:** unità commerciale dotata di discreta illuminazione, aerazione e soleggiamento munito di ampio marciapiede;

**Individuazione del probabile acquirente:** Trattandosi di potenziale unità negozio con destinazione commerciale con le caratteristiche prima descritte, acquirente con sufficienti esigenze per attività commerciale di bassa-medio valore.

**Contrattazioni:** Per transazioni immobiliari di beni simili avvenute nel primo semestre 2023 risultanti dal confronto con esperienze di mercato analoghe;

**Superficie commerciale 42,70 mq.**

## **VALUTAZIONE**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il prezzo del mercato, per immobili supposti in condizioni signorili è risultato



dall'indagine in **€ 1.875,00 al metro quadro valore medio** tra il valore massimo € 2.500,00 e il valore minimo € 1.250,00.

**Il valore di mercato del cespite è così calcolato**

$$\text{Mq } 42,70 = \text{Spa } € 1.875,00/\text{mq} = € \underline{82.062,50}$$

$$\underline{\text{SC TOTALE} = € 82.062,00}$$

**Stima per capitalizzazione del reddito (SR)**

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con potenziale destinazione commerciale nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con una capacità di affittanza di **€ 6,40 per mq**, valore medio tra il valore massimo € 12,50 e il valore minimo € 6,30 per l'ubicazione suburbana (centro storico) pertanto:

- un reddito mensile di;

$$\text{Mq } 42,70 = \text{Sp}x € 6,40/\text{mq} = € \underline{273,28}$$

- un reddito annuo di;

$$€ 273,28 \times 12 = € \underline{3.279,36}$$

Considerato un tasso di capitalizzazione del 3,5% per le unità con destinazione commerciale e con un abbattimento del 5% per rischi di insolvenza locativa, quote di



manutenzione, ammortamento, spese per l'amministrazione e per i servizi centrali, si ricaverà:

$V_f = B_f - S_p$

R

- $€ 273,28 \times 12 \times 0.95 / 0.035 = \underline{\underline{€ 89.011,20}}$

**SR TOTALE = € 89.011,00**

**Totale = € 89.011,00**

### MEDIA DELLE DUE STIME

La media tra le due stime dà il valore all'attualità per l'unità commerciale e quindi il valore complessivo del bene immobiliare:

$St = SC + S_r / 2 = € 82.062,00 + € 89.011,00 / 2 = \text{Euro}$   
**85.536,50**

**TOTALE            € 85.500,00**

**LOTTO 2 il valore stimato è pari a € 85.500,00.**

### Valutazione Bene Lotto 3

**Lotto 3. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Raffaele Angiulli n.1bis, N.C.E.U. al foglio 10, particella 13, sub 8.**

**Superficie Commerciale MQ 28,30.**



- **Stima per confronto (SC)**

**UNITA' IMMOBILIARE**

I valori unitari per unità commerciale-negozio con tipologie simili sono stati determinati tenendo conto delle caratteristiche di posizione estrinseche, ovvero le condizioni esterne all'edificio che possono influire sul suo valore e da caratteristiche di posizione intrinseche, che rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità commerciale.

- Le caratteristiche di posizione estrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Sevizio di trasporti pubblici: Discreta** accesso solo alla rete trasporto su gomma Linea Autobus;

**Salubrità della zona: Buona** luogo Pianeggiante Secondigliano.

**Panoramicità: Assente;**

**Vicinanza con attività commerciali e terziarie: discreta** mercatini rionali di Secondigliano;

**Facilità di parcheggio: Discrete;**

- Le caratteristiche di posizione intrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

**Destinazione d'uso prevalente:** Conforme agli strumenti urbanistici vigenti (destinazione commerciale);

**Ubicazione: Suburbana-Secondigliano** (Centro Storico);

**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione dell'unità immobiliare: buone;**

**Optional: minimi;**





**Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione del fabbricato: buone;**

**Servizi Comuni: Mediocri;**

**Apprezzamento di mercato: unità commerciale** dotata di discreta illuminazione, aerazione e soleggiamento munito di ampio marciapiede;

**Individuazione del probabile acquirente:** Trattandosi di potenziale unità negozio con destinazione commerciale con le caratteristiche prima descritte, acquirente con sufficienti esigenze per attività commerciale di bassa-medio valore.

**Contrattazioni:** Per transazioni immobiliari di beni simili avvenute nel primo semestre 2023 risultanti dal confronto con esperienze di mercato analoghe;

**Superficie commerciale 28,30 mq.**

### **VALUTAZIONE**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il prezzo del mercato, per immobili supposti in condizioni signorili è risultato dall'indagine in **€ 1.875,00 al metro quadro valore medio** tra il valore massimo € 2.500,00 e il valore minimo € 1.250,00.

**Il valore di mercato del cespite è così calcolato**

**Mq 28,30=Spa € 1.875,00/mq = € 53.062,50**

**SC TOTALE= € 53.062,00**



**Stima per capitalizzazione del reddito (SR)**

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con potenziale destinazione commerciale nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con una capacità di affittanza di **€ 6,40 per mq**, valore medio tra il valore massimo € 12,50 e il valore minimo € 6,30 per l'ubicazione suburbana (centro storico) pertanto:

- un reddito mensile di;

$$\text{Mq } 28,30 = \text{Sp} \times \text{€ } 6,40/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{181,12}}$$

- un reddito annuo di;

$$\text{€ } 181,12 \times 12 = \text{€ } \underline{\underline{2.173,44}}$$

Considerato un tasso di capitalizzazione del 3,5% per le unità con destinazione commerciale e con un abbattimento del 5% per rischi di insolvenza locativa, quote di manutenzione, ammortamento, spese per l'amministrazione e per i servizi centrali, si ricaverà:

$$\text{Vf} = \frac{\text{Bf} - \text{Sp}}{\text{R}}$$

**R**

- $\text{€ } 181,12 \times 12 \times 0,95 / 0,035 = \text{€ } \underline{\underline{58.993,37}}$

$$\text{SR TOTALE} = \text{€ } \underline{\underline{58.993,00}}$$

$$\underline{\underline{\text{Totale} = \text{€ } 58.993,00}}$$



**MEDIA DELLE DUE STIME**

La media tra le due stime dà il valore all'attualità per l'unità commerciale e quindi il valore complessivo del bene immobiliare:

$$\text{St} = \frac{\text{SC} + \text{Sr}}{2} = \frac{\text{€ } 53.062,00 + \text{€ } 58.993,00}{2} = \text{Euro } \underline{\underline{56.027,50}}$$

**TOTALE            € 56.000,00**

**LOTTO 3 il valore stimato è pari a € 56.000,00.**

**Quesito n.13**

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso di pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota indiando: il valore del cespite per intero, il valore della quota, il valore di mercato della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota.....*

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

**Quesito n.14**

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta*



*al presente quesito, l'esperto estimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale.....*

I debitori [REDACTED] nato a Napoli il 12.0.1957 e [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] hanno contratto matrimonio  
in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Attualmente risiedono dalla data del pignoramento a quella attuale  
nel Comune di Arzano alla [REDACTED]

### **CONCLUSIONI:**

**LOTTO 1 VALORE STIMATO Euro 55.400,00.**

**LOTTO 2 VALORE STIMATO Euro 85.500,00.**

**LOTTO 3 VALORE STIMATO Euro 56.000,00.**

Ritenendo di avere ottemperato all'incarico assegnatogli, il  
sottoscritto ringrazia la S.V. e rassegna la presente relazione.

### **Allegati alla presente:**

Allegato 1 Verbale di Accesso;  
Allegato 2 Nuova Visura Catastale Storica Lotto 1;  
Allegato 3 Nuova Visura Catastale Storica Loto 2;  
Allegato 4 Nuova Visura Catastale Storica Lotto 3;  
Allegato 5 Nuova Planimetria Catastale Lotto 1;  
Allegato 6 Nuova Planimetria Catastale Lotto 2;  
Allegato 7 Nuova Planimetria Catastale Lotto 3;  
Allegato 8 Rilievo Architettonico Lotto 1;  
Allegato 9 Rilievo Architettonico Lotto 2;  
Allegato 10 Rilievo Architettonico Lotto 3;  
Allegato 11 Rilievo Fotografico;



Allegato 12 Estratto Mappa PRG Comune di N.;  
Allegato 13 Norme Tecniche D'Attuazione PRG Comune di N.;  
Allegato 14 Individuazione Tipologica PRG Comune di N.;  
Allegato 15 art. n.24 Regolamento Edilizio 1935;  
Allegato 16 Certificato Destinazione Urbanistica;  
Allegato 17 Cartografia PRG Comune di Napoli;  
Allegato 18 Titolo di Proprietà Lotto 1-2-3;  
Allegato 19 Nota di Trascrizione Lotto 1-2-3;  
Allegato 20 Certificato Stato Civile degli Esecutati;  
Allegato 21 Certificato d Residenza degli Esecutati;  
Allegato 22 Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio;  
Allegato 23 Contratto d Locazione Lotto 1;  
Allegato 24 Contratto di Locazione Lotto 3;  
Allegato 25 Quotazioni OMI;  
Si allega altresì la specifica redatta dallo scrivente.

Napoli 23 maggio 2024

C.T.U. arch. Bartolomeo Cristiano

