

Tribunale di Napoli

5ª Sezione Civile

Procedura n. 1422 del 2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Punto 24

C. T. U. A R C H. GIANLUCA DONADEO

Premessa

Al sottoscritto arch. Gianluca Donadeo con studio in Napoli, via Cornelia dei Gracchi 9, telefono 0817676038, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 8646 C.F. DNDGLC76L19F839G, è stato conferito l'incarico di esperto nella vertenza promossa ITALFONDIARIO S.p.A., in qualità di procuratrice di Borromeo Finance s.r.l., contro **xxxxxxxxxx**. L'incarico riguarda l'esecuzione immobiliare inerente un appartamento sito a Melito di Napoli alla via Roma 281, posto al primo piano, composto da tre vani e accessori censito al catasto urbano al foglio 5, part 431, sub 26. La presente relazione risponde ai punti indicati nel mandato del giudice dell'esecuzione dott.ssa Anna Giorgia Carbone a seguito di una prima relazione rispondente ai punti 1) e 2) del suddetto mandato, depositata presso la cancelleria della V Sezione con data 15.01.2013, che per completezza viene qui riportata.

Risposte ai quesiti del mandato:

1) Si allega **certificazione notarile** a firma del Notaio Elio Bellecca residente in Napoli con studio al Centro Direzionale - Fabb. E/2, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola. Dalla suddetta certificazione si evince che:

- che i dati catastali identificativi dell'immobile sono: foglio 5, part 431, sub 26 all'indirizzo via Roma 281 – Melito di Napoli (NA)

- che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni così come specificato nel quadro sinottico della provenienza
- che il detto immobile, sempre in riferimento al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento non risulta gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito riportate:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL PERIODO

- iscrizione contro - ipoteca volontaria - mutuo fondiario - iscritta il 29 novembre 2006 sotto i n.ri 88833/34890 (a favore MELIORBANCA S.p.A.);
- trascrizione contro - pignoramento immobiliare - del 4 ottobre 2011 n.ri 40260/28184;

2) In riferimento al punto 2) del mandato segnala al giudice dell' esecuzione che in data 14.01.2013 il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura sito in Melito di Napoli alla via Roma 259.

Dal suddetto accesso, di cui si allega verbale, si è rilevato che l'immobile è occupato dalla sig.ra **XXXXXXXXXX** in qualità di inquilina in possesso di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3, n.743/3 il 29 Gennaio 2008. Il contratto viene allegato in copia alla presente corredato anche da documento di identità della sig.ra **XXXXXXXXXX**.

A seguito del suddetto sopralluogo si è ravvisato un errore nell'individuazione dell'immobile riguardante il numero civico dello stesso. Al catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA) l'immobile è individuato al foglio 5, part 431, sub

26 all'indirizzo via Roma 281. Mentre da una verifica in loco e confrontando le mappe catastali si ravvisa che il numero civico corrispondente è il 259.

3) L'immobile pignorato è sito in Melito di Napoli alla via Roma n 259, al primo piano, composto da tre vani e accessori è confinante con proprietà **XXXXXXXXXX** con proprietà **XXXXXXXXXX** e con cortile comune ed è riportato nell' N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, part 431, sub 26 cat. A/4 Classe 3 consistenza 5,5 vani rendita euro 284,05. Al suddetto immobile si accede da cortile comune attraverso una scala ed un ballatoio comune a più unità. L'edificio in muratura portante in tufo in parte a facciavista in parte intonacata e tinteggiata presenta una tipologia a corte tipica dell'inizio secolo scorso con cortile comune lastricato in basoli di pietra lavica. La scala di accesso al primo livello presenta una tipologia a scala aperta con archi ogivali a sesto acuto che affacciano verso la corte interna e rampanti sormontati da volte. L'appartamento è costituito da una prima ampia stanza, alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso adibita a cucina, con superficie netta pari a circa 18,00 mq. Da questa stanza si accede ad un vano accessorio adibito a servizio igienico di superficie netta pari a circa 6,40 mq, separato dalla cucina mediante tramezzo in laterizi forati. Questo vano è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno. Dalla cucina si accede ad un altro vano adibito a soggiorno di sup. pari a circa 30,00 mq. Questa stanza è dotata di balcone di affaccio verso l'esterno pari a circa 2,00 mq. Su tale balcone insiste un piccolo volume in muratura adibito a ripostiglio. Dal soggiorno si accede ad una camera da letto della superficie di circa 30,00 mq, dotata di affaccio verso l'esterno sul lato est. L'appartamento ha un'altezza pari a circa 4,20 m in cucina e 3,40 m nel salone e nella camera da letto, che risultano

quindi controsoffittate mentre il bagno ha un'altezza pari a circa 3,00 m. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica smaltata in cucina dove si rinviene anche un rivestimento a parete per un'altezza di circa 1,40 mt in corrispondenza dell'angolo cottura. Il bagno è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza pari a circa 1,5 m con piastrelle di ceramica. Il resto dell'appartamento risulta pavimentato con piastrelle di graniglia di marmo. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro con scuri in legno ad eccezione della porta di ingresso che è realizzata in alluminio preverniciato e vetro. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ed è provvisto di scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento è dotato di impianto telefonico e citofonico.

4) Tra la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 4 Ottobre 2011 al numero 40260 di registro generale e numero 28184 di registro particolare ed il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento si registrano i seguenti passaggi di proprietà:

- con atto per notaio Pasquale Cante del 27 Novembre 2006 registrato a Napoli il 28 detti al n. 10410/1T e trascritto il 29 Novembre detto al n. 88832/42732 il xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx acquistava dalla sig.ra Mauriello Elena nata a Melito di Napoli il 21 Aprile 1935 l'immobile in oggetto.

- con atto per notaio Costantino De Feo del 28 Ottobre 1964 registrato a Giugliano in Campania il dì 11 Novembre 1964 al n. 308 e trascritto il 19 Novembre 1964 al n.55015 il sig Mauriello Pietro nato a Melito il 13 Agosto 1907 donava alla figlia sig.ra Mauriello Elena il descritto immobile, in merito alla predetta donazione si dichiara che il donante è deceduto da oltre 16 anni.

Dalla visura storica relativa all'immobile pignorato emergono le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 05.10.2004 n. 26479.1/2004 in atti dal 05.10.2004 (prot. N. NA0601856) VER. DUF. SI CONV. CLS ORDINARIO- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

- VARIAZIONE del 29.09.2004 n. 25586.1/2004 in atti dal 29.09.2004 (prot. N.NA0585276) DIVISIONE –FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

5) I dati indicati nel pignoramento presentano una difformità rispetto allo stato reale riguardo il numero civico dell'immobile in oggetto. Mentre nei documenti del suddetto pignoramento l'indirizzo dell'immobile è Melito di Napoli alla via Roma 281, dal sopralluogo effettuato si è evinto che il numero civico è il 259. In merito a piano, dati catastali e confini si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

6) La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è conforme allo stato attuale dell'immobile. La planimetria catastale allegata alla presente relazione risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, mentre si rileva una difformità consistente nella

presenza di un piccolo balcone con accesso dal soggiorno che insiste sul lastrico di copertura di un fabbricato attiguo. Sul suddetto balcone di superficie pari a circa 2,00 mq, riportato in allegato nei grafici, è presente un piccolo volume in muratura adibito a ripostiglio, con accesso dal balcone stesso.

7) L'identificativo catastale non include porzioni aliene comuni o non pignorate. Gli immobili contigui non risultano fusi con l'immobile pignorato.

8) L'immobile non deriva da alcuna unica e maggiore consistenza.

9) Come rappresentato nei grafici allegati si segnala la presenza di un balconcino con annesso volume destinato a ripostiglio non riportato nella planimetria catastale.

10) L'immobile oggetto della presente relazione ricade in zona "A – centro storico" del piano Regolatore Generale del Comune di Melito di Napoli.

11) Poiché il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è con ogni probabilità realizzato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 risulta antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo della licenza edilizia introdotta dalla legge urbanistica 1150 del 1942. Il suddetto immobile risulta quindi privo di titoli concessori.

In merito alla presenza di abusi edilizi si rileva che come già riportato al punto 6) della presente relazione esiste una difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale consistente nella presenza di un piccolo balcone di superficie pari a circa 2,00 mq con accesso dal soggiorno che insiste sul lastrico di copertura di un fabbricato attiguo con annesso piccolo volume in muratura adibito a ripostiglio, in

merito alla cui realizzazione non è stato rinvenuto alcun titolo concessorio presso l'ufficio tecnico comunale.

In base alla normativa vigente (cfr. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 36) "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata."

In particolare nel caso in esame gli interventi realizzati precedentemente elencati risultano non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non sussistono dunque le condizioni per il rilascio del permesso in sanatoria.

Si ipotizza un costo per la demolizione del volume realizzato sul balcone adiacente al salotto pari a circa 800,00 euro, ottenuto valutando il costo di due operai comuni per due giornate lavorative (150,00 euro/giorno procapite) e n.1 viaggio per il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta (30,00 euro/viaggio), cui va aggiunto l'utile d'impresa (25% del valore delle opere).

12) Si rileva che il bene pignorato si può vendere in un unico lotto.

13) In merito alla possibilità di predisporre un progetto di comoda divisione dei beni oggetto della presente relazione si osserva che *il concetto a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e sotto l'aspetto economico-funzionale che la divisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso. La relativa indagine implica un accertamento di fatto e la conseguente decisione è incensurabile in sede di legittimità, salvo che sotto i profili della mancanza, insufficienza e contraddittorietà della motivazione. (Cassazione Sez. 2 n. 1738 del 07-02-2002)*

E ancora la non comoda divisibilità di un immobile, prevista dall'art. 720 c.c., quale eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, ricorre tutte le volte in cui il frazionamento del bene e la creazione di porzioni dello stesso suscettibili di autonomo e libero godimento, pur essendo materialmente possibili, vengano ad incidere sull'originaria destinazione del cespite

ovvero comportino di per sé o per il notevole costo delle soluzioni tecniche necessarie, un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni del bene rapportate proporzionalmente a quello dell'intero. L'esclusione del concorso di condizioni ostative alla divisione si risolve in un apprezzamento di fatto sottratto al controllo di legittimità, se sorretto da una motivazione logica ed esauriente, ed in presenza di esso viene meno l'obbligo del giudice di comprensione dell'immobile per l'intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione del coerede avente diritto alla quota maggiore o dei più coeredi che ne abbiano richiesto congiuntamente l'attribuzione. (Corte di Cassazione Sezione 2 civile, Sentenza 12.01.2007, n. 435)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di causa si evidenzia che le caratteristiche dimensionali e distributive non consentono alcuna divisione tale da generare parti suscettibili di autonomo e libero godimento.

14) L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **xxxxxxxxxx** in qualità di inquilina in possesso di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3, al n.ro 743/3 in data 29 gennaio 2008, ovvero anteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 4 ottobre 2011. La durata del suddetto contratto, allegato in copia alla presente corredato dal documento di identità della sig.ra **xxxxxxxxxx**, è stabilita in anni quattro e precisamente dall'1.1.2008 al 1.1.2012 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 legge 9.12.1998 n.ro 431.

15) L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, bensì sig.ra **XXXXXXXXXX**, in qualità di conduttrice come specificato al punto 14).

16) Il bene pignorato non è sottoposto ad alcun vincolo di natura artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

17) Si procede dunque alla determinazione del valore di mercato dell'immobile descritto mediante una valutazione quanto più attendibile in relazione alle sue caratteristiche distributive e qualitative, nonché al suo stato di conservazione, utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo. Tale criterio giunge al valore applicando alla consistenza dell'immobile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Melito di Napoli per la zona del centro storico in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame, con riferimento alla data attuale. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultate le mercuriali più accreditate in merito ai prezzi di mercato dei beni immobili nella zona, ricavando poi una media ponderata. Tenendo conto del fatto che ogni immobile ha caratteristiche diverse da tutti gli altri cespiti, ancorché assimilabili, stabilito il valore medio statistico di massima frequenza, si sono valutate soggettivamente le differenze esistenti fra il bene oggetto di stima e la generalità dei beni presi a riferimento attraverso punti di merito e di demerito, moltiplicando cioè il prezzo medio rilevato per i vari coefficienti riduttivi o maggiorativi dedotti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Nel caso in esame si sono presi in considerazione alcuni parametri riguardanti il valore del contesto in cui è collocato l'immobile oggetto di perizia rispetto a quelli medi della zona del centro storico del Comune di Melito di Napoli in funzione dell'aspetto esterno del manufatto e della presenza di servizi (K1 e K2), ed altri relativi all'immobile in funzione sia della dimensione sia della posizione, nonché della qualità degli affacci, della qualità delle finiture dell'immobile e del suo stato di conservazione (K3, K4 e K5).

Si riportano di seguito gli esiti dell'analisi effettuata in funzione dei suddetti parametri.

K1: qualità del manufatto edilizio in cui è collocato l'immobile oggetto di perizia rispetto a quelli medi di zona, in funzione delle caratteristiche dell'ingresso e della strada su cui avviene, del contesto in cui è inserito, dell'aspetto architettonico esterno del fabbricato, della presenza di eventuali spazi verdi e corte interna. Come già precisato nella descrizione riportata di sopra l'immobile in esame fa parte di un fabbricato storico realizzato tra la fine dell'800 e l'inizio del 900 caratterizzato dalla tipologia a corte con elementi architettonici di pregio come la scala aperta con archi ogivali ed il portale di ingresso in tufo e piperno, con ingresso dalla via Roma. Le facciate interne ed esterne risultano però in mediocre stato di conservazione, in parte intonacate e tinteggiate con colori diversi ed in parte in tufo a facciavista. Nel complesso quindi le caratteristiche e l'aspetto dell'ingresso e delle facciate del fabbricato e quelle del contesto circostante rientrano in quelle mediamente riscontrate nella zona di riferimento.

Per tale motivo il coefficiente **K1 può ritenersi nella media e pari dunque pari a 1.**

K2: eventuale apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari (piscina, campi da tennis, parco, posti auto condominiali). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame è dotato come precedentemente descritto di ampia corte interna in cui sono stati ricavati alcuni posti auto condominiali.

Il coefficiente K2 può ritenersi pari 1,05.

Passiamo ora a considerare gli aspetti relativi alla singola unità immobiliare, ovvero la dimensione, la posizione e la qualità del manufatto.

K3: apprezzamento o deprezzamento connessi al valore della superficie commerciale dell'immobile in oggetto.

Questo coefficiente tiene conto di un tipico fenomeno registrato dal mercato immobiliare: più gli appartamenti sono piccoli e più il loro valore per unità di superficie è elevato.

La superficie commerciale dell'immobile in esame, ovvero la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), risulta pari a circa 105,5 mq. A tale superficie va sommata l'aliquota pari a 0,5 mq, derivante dalla presenza del piccolo balcone di circa 2 mq con applicazione del coefficiente di riduzione del 25%. L'appartamento presenta dunque una superficie commerciale complessiva pari a circa 106 mq, ovvero un taglio medio e dimensioni che rientrano nella media di quelle degli appartamenti presenti in zona.

Il coefficiente K3 è quindi posto uguale a 1.

K4: apprezzamento o deprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento (piano, vista, posizione, rumore).

er quanto riguarda il fattore di piano, in presenza di ascensore in genere gli immobili collocati ai piani intermedi sono più appetibili, in quanto quelli dei piani più bassi godono di una scarsa insolazione mentre quelli agli ultimi piani possono essere soggetti ad infiltrazioni d'acqua e termicamente meno protetti. Nel nostro caso però siamo in presenza un immobile facente parte di un fabbricato privo di ascensore e con ampia corte interna, di conseguenza il suo posizionamento al piano primo determina senza dubbio un apprezzamento che può essere valutato all'incirca pari a 1,05.

Per quanto riguarda gli altri fattori, vista, soleggiamento e rumore influiscono sul valore dell'immobile.

In merito alla vista si rileva che dai due affacci dell'immobile posti sul fronte est si fruisce di una vista sugli edifici circostanti. Tale caratteristica rientra nella media degli affacci degli appartamenti presenti nella zona per cui il coefficiente può essere considerato pari a 1.

Per quanto riguarda il soleggiamento l'appartamento presenta sia il salotto che la camera da letto esposte ad est con affaccio precedentemente descritto. Le aperture, ad eccezione della porta d'ingresso e di una piccola finestra presente nel wc poste sul lato ovest, sono quindi localizzate esclusivamente sul fronte est. Date le caratteristiche degli affacci liberi da edifici realizzati a ridosso di quello in esame e la presenza dell'ampia corte interna si rilevano condizioni di soleggiamento ed areazione appena sufficienti dei singoli ambienti, fatta eccezione per la cucina che risulta priva di aperture se si esclude la presenza della porta d'ingresso all'appartamento. Il valore che attribuiamo per il soleggiamento è dunque pari a 0,9. In merito al rumore si rileva che la presenza dell'ampia corte interna e la mancanza di

affacci su strade principali determina un apprezzamento che può essere valutato all'incirca pari a 1,1.

Considerate dunque la posizione di piano, le sufficienti condizioni di soleggiamento ed areazione, l'elevato livello di rumorosità e la presenza di vista panoramica si pone il coefficiente **K4 pari a 1,05x1x0,9x1,1 ovvero all'incirca pari a 1,04.**

K5: apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento - quali l'altezza dei soffitti e una corretta distribuzione degli spazi, ovvero presenza di disimpegni, sufficiente numero di bagni in relazione al numero di stanze, separazione zona giorno e zona notte - nonché del suo stato di manutenzione e della qualità delle finiture presenti, in rapporto allo standard della zona. Nel caso in esame l'appartamento non presenta una buona distribuzione degli spazi con la cucina localizzata direttamente all'ingresso e priva di aperture verso l'esterno fatta eccezione per la porta d'ingresso, e l'accesso alla camera da letto che può avvenire esclusivamente attraverso il salotto.. Le finiture sono finiture di qualità media - come si evince dalle foto e dalla descrizione degli ambienti che compongono l'immobile – ed uno stato di conservazione discreto; il fattore **K5 nel nostro caso può dunque essere considerato lievemente al di sotto della media rispetto a quello riscontrabile nella zona e valutato dunque circa pari a 0,95.**

In conclusione, dal confronto tra le informazioni raccolte presso le maggiori agenzie immobiliari attive nel comune di Melito di Napoli per immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in esame ed i dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre dell'anno 2012, si è desunto un valore di mercato medio pari a **1500 euro/mq**; moltiplicando tale valore per il **coefficiente complessivo KT** risultato dal prodotto dei coefficienti di

apprezzamento e deprezzamento sopra elencati, **pari a circa 1,04 (1x1,05x1x1,04x0,95)** si ottiene un valore per l'appartamento in esame pari a circa **1560,00 euro/mq** (1500,00 x 1,04). Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile pari a **106 mq** fornisce un valore commerciale pari a circa **165.000,00 euro (centosessantacinquemila/00 euro)**.

18) L'attuale canone di locazione fissato in euro 325,00 si ritiene inadeguato in virtù delle valutazioni di seguito riportate.

Tenendo conto per quanto descritto nel calcolo del valore di mercato del **coefficiente complessivo KT** risultato dal prodotto dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento sopra elencati, **pari a circa 1,04 (1x1,05x1x1,04x0,95)** e di un valore medio di locazione pari a 3,7 euro/mq per mese, si ottiene un valore di locazione per l'appartamento in esame pari a circa **3,8 euro/mq per mese** (3,7 x 1,04).

Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile pari a **106 mq** fornisce un valore di locazione pari a circa **400,00 euro (quattrocento/00 euro)**.

Per tale motivo nel calcolo del valore di mercato di compravendita si valutato l'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Napoli, li 28-03-2013

IL TECNICO

Arch Gianluca Donadeo