

TRIBUNALE DI NAPOLI



XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. SSA MARIAROSARIA STANZIONE



PROCEDIMENTO N. 142/2021 R.G.E.

promosso da



contro



INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSO

- che in data 14/04/2022 il sottoscritto Arch. NICOLA CERVONE, nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe; riceveva comunicazione della cancelleria in data per provvedere all'integrazione del punto p del quesito del mandato:



p. **valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Come già depositato è stata effettuata un'indagine sull'andamento dei prezzi correnti nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima.

La ricerca dei valori è stata condotta sia consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse, sia attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.) oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare e Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione residenziale. Si precisa altresì che per il calcolo delle superfici si è determinata la superficie commerciale misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%. Nella stima si è calcolata la superficie lorda del bene cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, la misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno dei muri perimetrali. Dalle analisi di mercato effettuate sull'Agenzia del Territorio si è

individuato che gli immobili a destinazione residenziale hanno, nella zona ove è ubicato l'immobile in questione, tali valori Osservatorio del **Mercato Immobiliare (O.M.I.):**



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA COMPRESA PREVALENTEMENTE TRA AUTOSTRADA E VIA COZZOLINO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L
Box	NORMALE	720	1100	L	2,7	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2050	L	4,2	6,3	L



ANNUNCI IMMOBILIARI IN ZONA:



< Lista annunci

< Precedente 9 di 9 Successivo >



Attico via San Benedetto Cozzolino 4, Ercolano
Ercolano • Via San Benedetto Cozzolino

€ 365.000

5+
locali

170 m²
superficie

2
bagni

2
piano

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-40839578 - 19/01/2022

Descrizione

Panoramissimo con terrazzo, Ercolano-San Sebastiano bellissimo appartamento in parco attrezzato, 146 mq calpestabili, così composto: salone triplo panoramico, tre camere, due bagni, cucina più che abitabile, infissi in pvc, terrazzo di copertura accessibile dall'interno attrezzato e ristrutturato e super panoramico di 170 mq, bagno ristrutturato nuovo, assolutamente da vedere. box auto di 35mq vendita separata.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



[← Lista annunci](#)
[← Precedente](#) 4 di 9 [Successivo](#) >


Appartamento via Sacerdote Benedetto Cozzolino, Ercolano

Ercolano • Via Sacerdote Benedetto Cozzolino

€ 235.000



5 locali



115 m² superficie



2 bagni



1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

Descrizione

IN PARCO APPARTAMENTO 115 MQ CON BOX AUTO

Via Benedetto Cozzolino, in parco Gardenia con doppio ingresso ai confini con San Sebastiano al Vesuvio, immobile di quattro camere ed accessori e più precisamente ampia cucina soggiorno con balcone, salone con balcone e finestra, disimpegno, tre camere da letto con finestra ripostiglio e due bagni. Completano la proprietà un ampio box auto e posti auto all'interno del parco. L'immobile molto luminoso, gode di una doppia esposizione est ovest ed attualmente si presenta in discreto stato. Classe energetica: G



DAL BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - CASERTA - NAPOLI - PUGLIA - SICILIA

Ercolano (NA)
Via Casacampora, 80056 Ercolano Na, Italia

ZONA SEMICENTRALE ZONA COMPRESA PREVALENTEMENTE TRA FERROVIA VESUVIANA E AUTOSTRADA

Posizione Zona Semicentro Tipologie Prevalente Abitazioni Civili Tutte le f

Stima Online Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto...

ASTE GIUDIZIARIE.it



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.517	Euro 2.017	Euro 2.517

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.313	Euro 1.747	Euro 2.181

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 951	Euro 1.191	Euro 1.432

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.364	Euro 1.820	Euro 2.276

Quotazioni di Vendita **Quotazioni di Affitto**

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 799	Euro 1.060	Euro 1.321

Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 567	Euro 752	Euro 937

Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 404	Euro 545	Euro 685

In definitiva considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione considerando le caratteristiche interne ed esterne per le abitazioni simili a quelle in esame, il CTU ritiene equo adottare un valore di € 2.000,00/mq, che è pari alla media delle proposte di vendita delle agenzie in zona, alla media riportato dal borsino immobiliare e poco al di sopra dei

valori OMI. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima. Pertanto:

VALUTAZIONE COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

E' stata effettuata un'indagine sull'andamento dei prezzi correnti nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello degli immobili oggetto di stima.

Tenuto conto delle suddette indicazioni, nonché di ogni caratteristica riguardante gli immobili in esame ed in particolare:

- dello stato di conservazione degli stessi;
- del tipo ed epoca di costruzione;
- dello stato di consistenza e di manutenzione degli stessi;
- dal verde esistente intorno all'immobile in oggetto;
- dall'ubicazione;
- delle infrastrutture di cui è dotata la zona.

Pertanto:

VALORE DEL LOTTO UNICO: Appartamento e garage siti nel comune di ERCOLANO alla Via Casacampora n. 38, Scala. A, Interno 1, Piano T – 1 distinti al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella, 682, Subalterno 7 e Subalterno 1.

Considerato che all'appartamento in esame è dotato di ottimi servizi interni (3 w.c.+ ampio terrazzo e giardino) attribuiamo il valore di 2.000,00 €/mq.

• **Appartamento:**

Superficie commerciale = 197,55 mq

Tale superficie moltiplicata per il prezzo di stima di € 2.000,00 /mq dà un valore pari a € 395.100,00 (TRECENTONOVANTACINQUEMILACENTO/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALUTAZIONE ANALITICA in base ai COEFFICIENTI**LOTTO UNICO**


PARAMETRI OGGETTIVI							
LOTTO	Tipologia	Piano	Servizi dell'alloggio	Funzionalità, manutenzione	Ubicazione	Stato occupazion.	Superficie commerciale
Lotto unico	A/2	1	Con n. 3 w.c. + ascensore	Immobile in buone condizioni manutentive	Zona periferica	Occupato	
COEFF.	1,25	0,90	1,10	1,00	0,90	0,90	197,55 mq

Tali coefficienti correttivi rivalutati secondo le caratteristiche dell'appartamento moltiplicati per il prezzo di stima di € 2.017,00 /mq (valore medio del borsino immobiliare) danno il seguente valore:

1,25 X 0,90 X 1,10 X 1,00 X 0,90 X 0,90 X 197,55 mq X valore stimato (2.017,00 €) =

399.404,69 € (TRECENTONOVANTANOVEMILAQUATTROCENTOQUATTRO/69)

Sommando tutte le varie stime dell'appartamento, si ha un Valore Medio finale di:

€ (395.100,00 + 399.404,69) / 2 = € 397.252,35

(TRECENTONOVANTASETTEMILADUECENTOCINQUADUE/35)

- **Garage:**

Considerato che il garage ha bisogno di lavori di manutenzione essendo stati riscontrati danni al soffitto per fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo del debitore eseguito, il C.T.U. ritiene equo adottare il valore di 720,00 €/mq (valore minimo quotazioni OMI e superiore al valore del borsino immobiliare).



Superficie commerciale = 68,90 mq.

Tale superficie moltiplicata per il prezzo di stima di € 720,00 /mq dà un valore pari a € 49.608,00 (QUARANTANOVEMILASEICENTOOTTO/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE LOTTO UNICO = (€ 397.252,35 + € 49.608,00) = € 446.860,35

Su questo valore vengono decurtati:

1. **I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria** nonché delle spese consequenziali (diritti di segreteria, la sanzione per la mancata presentazione della pratica, la procedura per la presentazione della pratica e per l'aggiornamento catastale e la pratica per l'agibilità nonché l'onorario del tecnico) ammontano ad e 6.000,00 € (Seimila/00).
2. **Una percentuale per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto. Per tale riduzioni si ritiene equa la percentuale pari al 2 % del prezzo di € 446.860,35 che è pari a 8.937,21 € .

Per cui il valore del lotto unico finale al netto dei punti 1 e 2 :

Valore finale del lotto unico € 446.860,35 – € 6.000,00 – € 8.937,21 = 431.923,14 € arrotondato a 431.923,00 € (QUATROCENTOTRENTUNOMILANOVECENTOVENTITRE/00).

Castello di Cisterna, lì 17/05/2022

IL C.T.U.

Arch. Nicola Cervone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
ARCHITETTO
NICOLA
CERVONE
ALBO N.
7101

Arch. Nicola Cervone