

**TRIBUNALE DI NAPOLI****QUINTA SEZ. CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento esecutivo immobiliare N.R.G.E.1515/2012****BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA****CONTRO****G.E. Dott. Monica Cacace****CTU: Arch. Domenico D'Agostino****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

Con udienza del 02/10/2014 il sottoscritto Arch. Domenico D'Agostino, con studio in Napoli in Via N.Toscanella 34B, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e provincia al n° 8578, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n° 12024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cacace Monica presso il Tribunale di Napoli. Si prega, pertanto, di rassegnare la presente relazione tecnica, sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

Lo scrivente, dunque, dopo un'attenta analisi della documentazione fornita dal suddetto tribunale e dopo le verifiche effettuate, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica come di seguito articolata:

**1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI****2. RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO****3. CONCLUSIONI FINALI**

I dati, oggetto della presente stima, sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco sia da rilevazioni effettuate avvalendosi di elaborati tecnici e amministrativi reperiti presso gli uffici tecnici del comune di Pozzuoli.

A conclusione dell'elaborato peritale, il CTU ha provveduto ad inviarlo alle parti interessate. Nessuna nota è pervenuta allo scrivente. *(All.to 8-Prova di spedizione alle parti)*

domenicodagostino1@gmail.com



## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### OPERAZIONI PERITALI D' ACCESSO

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il giorno 30/10/2014 alle ore 10:00 il sottoscritto CTU Arch. Domenico D'Agostino congiuntamente alla Dott.ssa Annalisa Federico, Custode Giudiziario nominato per la procedura in oggetto, si presentava sui luoghi di causa, siti in Giugliano in Campania, via Marchesella n. CM, per dare inizio alle operazioni di consulenza presso gli immobili oggetto di controversia, e precisamente:

**BENE N.1**-Posto Auto Ubicato in Giugliano in Campania (Na) - Via Marchesella n. CM, Piano S1, Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.IIa 1373, Sub.19, Cat. C6, Cons. 16 mq., Rendita € 60,32.

**BENE N.2**-Posto Auto Ubicato in Giugliano in Campania (Na) - Via Marchesella n. CM, Piano S1, Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.IIa 1373, Sub.20, Cat. C6, Cons. 12 mq., Rendita € 45,24.

**BENE N.3**-Posto Auto Ubicato in Giugliano in Campania (Na) - Via Marchesella n. CM, Piano S1, Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.IIa 1373, Sub.21, Cat. C6, Cons. 187 mq., Rendita € 705,02.

Il CTU effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli quale : visure, planimetrie ed estratti di mappa. Per tanto, procedeva ad effettuare rilievo ricognitivo, metrico e fotografico dello stato dei luoghi, al fine di verificare la distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione dell'immobile. Alle ore 11:30 si concludevano le operazioni peritali.

(All.to 5- Verbale di I° e II° accesso),

(All.to 4- Documentazione Agenzia dell'Entrate - Visura e Planimetria dell'immobile).

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

**Quesito 1-** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti 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 quelle mancanti o inidonei. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli. Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di

domenicodagostino1@gmail.com



*destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta*

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa, infatti, agli atti è allegato la Relazione notarile redatta dal notaio Sabina Ponte, dalla quale si evince l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Il CTU, per verificare tale documentazione, ha effettuato ispezioni IPOTECARIE presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. (All.to 4- Richiesta elaborati Conservatoria Reg. Imm NA2- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei 20 anni anteriori al pignoramento).

| n | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>VERBALE di pignoramento immobili Trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 07/11/2012 ai nn.43995/33961 emesso dal Tribunale di Napoli e notificato il 21/09/2012 Contro</p> <p>Nato in a favore di BNL spa gravante sui seguenti immobili :</p> <p>BENE N.1-Posto Auto Ubicato in Giugliano in Campania (Na) - Via Marchesella n. CM, Piano S1, Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.Ila 1373, Sub.19, Cat. C6, Cons. 16 mq., Rendita € 60,32.</p> <p>BENE N.2-Posto Auto Ubicato in Giugliano in Campania (Na) - Via Marchesella n. CM, Piano S1, Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.Ila 1373, Sub.20, Cat. C6, Cons. 12 mq., Rendita € 45,24.</p> <p>BENE N.3-Posto Auto Ubicato in Giugliano in Campania (Na) - Via Marchesella n. CM, Piano S1, Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.Ila 1373, Sub.21, Cat. C6, Cons. 187 mq., Rendita € 705,02.</p> |

**Quesito 2** - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..).

A seguito dell'accesso del 30/10/2014 lo scrivente CTU ha constatato quanto segue:





Tutti e tre gli immobili fanno parte di un edificio in cemento armato che si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed uno seminterrato, sito in Giugliano in Campania in via Marchesella n. CM. Nello specifico

**BENE N.1-** Si tratta di un posto auto con superficie di circa 16 mq facente parte di un più ampia area adibita a posti auto situata al piano S1 di circa 300 mq, accessibile tramite di una rampa carrabile posta in aderenza al fabbricato. Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.Illa 1373, Sub.19, Cat. C6. Confina a sud e ovest con stessa ditta sub 21 e a nord con altra U.I.U.

**BENE N.2-** Trattasi di posto auto di circa 12 mq adibito a rimessa di motocicli, soppalcato per l'intera superficie, facente parte di un più ampia area adibita a posti auto situata al piano S1 di circa 300 mq complessivi, accessibile tramite di una rampa carrabile posta in aderenza al fabbricato. Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.Illa 1373, Sub.20, Cat. C6. Confina a nord e ad est con stessa ditta identificata con il sub 21 e ad ovest con rampa d'accesso al piano S1.

**BENE N.3-** Si tratta di un bene comune censibile relativo ai sub 19 e sub 20 accatastato come posto auto con superficie di circa 271 mq, accessibile tramite una rampa carrabile asfaltata, posta in aderenza al fabbricato. Riportato in catasto con i seguenti dati identificativi : Foglio 63, P.Illa 1373, Sub.21, Cat. C6. Confina ad est con sub 19 stessa ditta ad ovest con sub 20 stessa ditta e rampa d'accesso e a nord con altra U.I.U..

I tre immobili pignorati occupano l'intera superficie del piano S1 accessibile tramite una rampa carrabile posta in aderenza al fabbricato che da via Marchesella immette direttamente al piano seminterrato. La pavimentazione è realizzata in conglomerato bituminoso tipo asfalto mentre alle pareti ed ai soffitti è presente un arriccio tinteggiato originariamente di bianco. E' evidente, infatti, che da tempo non si effettuano opere di manutenzione ordinaria .

**Quesito 3** – *Accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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.*

I dati riportati nel pignoramento identificano correttamente il bene.





**Quesito 4** – *Proceda, 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.*

Il CTU da un confronto tra le planimetria catastali, acquisite preventivamente, e lo stato dei luoghi rileva la presenza di difformità quali:

**BENE N.1**-Dal sopralluogo effettuato non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare si evidenzia un diverso andamento planimetrico perimetrale.

**BENE N.2**- Lo scrivente da un accurato sopralluogo ha verificato che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto. Infatti, come si evince dall'allegato fotografico, la superficie è stata chiusa da muratura in blocchi di lapil-cemento per tutta l'altezza, soppalcando internamente tutta la superficie con un solaio in travetti di cls e pignatte. Si riscontra anche un diverso andamento planimetrico della muratura perimetrale del fabbricato.

**BENE N.3**- Il CTU da un'analisi metrica ha riscontrato che sussiste un'incongruenza nella consistenza dell'immobile. Infatti a differenza di quanto riportato in catasto (consistenza 187 mq) la superficie reale misurata è pari a 271 mq.

Pertanto si procederà alle necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto, tramite procedura DOCFA, così come autorizzato dall'avv. Corvino difensore del creditore procedente. (All.to 7-Docfa)

**Quesito 5** – *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Nell'ambito più ampio del P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, la zona urbanistica, ove ricade il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la Zona B2 in cui, come indicato nelle norme tecniche di attuazione, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Quesito 6** – *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 Febbraio 1895, n. 47 (e successive modifiche).*





Premesso che i tre immobili pignorati, derivanti in origine da un'unica unita immobiliare sub.18 Cat. C2, Cons. 297mq, risultano essere stati costruiti in assenza di concessione edilizia, ma per il quale ( sub 18) fu presentata domanda di condono nel 1986 prot.32514 ai sensi della Legge 47/85, ad oggi non ancora esitata ma per la quale fu pagata per intero l'oblazione. (All.to X-Atto di compravendita e domanda di condono). Il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- Frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'originario sub.18, che ha generato i subalterni oggetto di questa procedura, effettuato senza titolo autorizzativo alterando un bene in attesa di esito di domanda di condono;
- L'intera superficie del sub 20 è stata chiusa da muratura in blocchi di lapil-cemento per tutta l'altezza, soppalcando internamente tutta la superficie con un solaio in travetti di cls e pignatte.

**Quesito 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 e alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il CTU, premesso che:

-il Sig. (debitore) acquistava con atto di compravendita del 27/11/1991 per Notaio Prattico rep.4389 l'immobile sito in Giugliano in Campania in via Marchesella n.CM piano S1(censita al NCEU del comune di Giugliano in Campania al Foglio 63, P.lla 1373, Sub. 18, Cat. C/2, Consistenza 297 mq) costruito senza concessione edilizia ma per il quale fu presentata domanda di condono nel 1986 prot.32514 ai sensi della Legge 47/85,

-nel 2009, sul sub 18 veniva effettuato, solo in ambito catastale senza nessun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune, un frazionamento e cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzino/deposito) a C/6 ( autorimessa), che generava i tre immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

- sub 19 intestato a Cat. c/6 Consistenza 16 mq
- sub 20 intestato a Cat. c/6 Consistenza 12 mq
- sub 21 Bene Comune Censibile Cat c/6 Consistenza 187 mq,

-tale divisione, considerando che la richiesta di condono ad oggi non è stata ancora esitata, è solo catastale, e non è ammissibile sotto il profilo urbanistico in quanto non è consentito modificare ne destinazione d'uso ne consistenza di un immobile soggetto a richiesta di domanda di condono,





-la domanda di condono non risulta più negli archivi del Comune di Giugliano (cfr allegato...Dichiarazione del responsabile dell'ufficio Condoni del Comune di Giugliano),

ritiene, per una maggiore vendibilità dei beni, necessario vendere i beni pignorati in un **Lotto Unico**. Così facendo, considerando che al momento il bene è commerciabile solo nell'ambito di questa procedura, si dà l'opportunità a l'unico acquirente di poter consolidare la domanda di condono, non prima di aver proceduto al recupero della categoria catastale originaria contestualmente alla fusione dei tre subalterni e al ripristino dello stato dei luoghi del sub.20, riconfigurando così lo stato dei luoghi al momento del condono, e al pagamento degli oneri concessori come di seguito specificati.

Costi di costruzione =  $298\text{mq} \times 82,96 \text{ €/mq} \times 4\%$  (non residenziale) = € 988,88

Costi di Urbanizzazione =  $1132,4 \text{ mc} \times 1.26 \text{ €/mc}$  = € 1.426,82

Di tutto ciò si terrà conto in fase di stima.

**Quesito 8** –Dire qualora 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. dall'art.846 e dalla L.3 Giugno 1940, n.1078.

Gli immobili in questione sono pignorati per la totalità e non solo pro quota.

**Quesito 9** –Dire se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Come si evince dal verbale di accesso, redatto dal Custode Dott.ssa Annalisa Federico, le unità immobiliari sub.19 e sub.21 risultano utilizzate, gratuitamente, dai condomini del fabbricato di cui sono parte come parcheggio auto. Mentre il sub 20, risulta occupato da terzi senza titolo. Come in precedenza descritto il posto auto risulta circondato da muratura, l'accesso avviene solo attraverso una porta di 80 cm di larghezza che risulta chiusa a chiave. Il proprietario dichiara di non



utilizzare detto spazio e di non sapere chi possa avere le chiavi per accedervi. Al momento del sopralluogo veniva utilizzato come ricovero di motocicli e deposito materiali vari.

**Quesito 10** – *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come è stato chiarito al quesito 9, gli immobili non sono occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito 11** – *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Sui beni pignorati:

- Non vi sono vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non si riscontrano oneri di natura condominiale.
- Non esistono diritti demaniali o usi civici.

**Quesito 12** – *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 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).*

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di civili abitazione situate nella periferia del de Comune di Melito di Napoli. Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per civili abitazioni è di scarsa entità. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

- A. Diretto o Sintetico
- B. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

**A. METODO DI STIMA SINTETICA**

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite in base ad un parametro di confronto che è il metro quadrato di superficie commerciale. Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

1. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
2. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

**- La banca dati delle Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate**

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

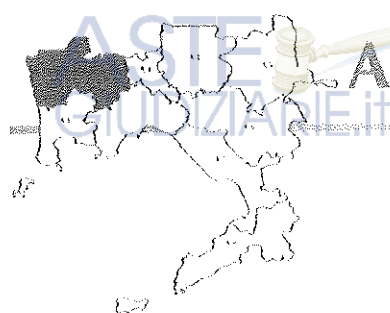
Provincia: NAPOLI Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia: Semicentrale/SEMICENTRO

Codice di zona: C3

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1100                  | 1700 | L                | 2,8                            | 4,3 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 760                   | 1150 | L                | 1,9                            | 2,9 | N                |
| Box                          | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 2                              | 3   | N                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1150                  | 1750 | L                | 2,9                            | 4,4 | N                |

## - La banca dati della Borsa Immobiliare di Napoli BIN



## A2 - Giuglianesi

## A2 • GIUGLIANO

| Zone       | Tipologie                                                      | ABITAZIONI |          | BOX      |          | NEGOZI   |          | CAPANNONI |          |
|------------|----------------------------------------------------------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
|            |                                                                | V. M. U.   | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U. | V. L. U. | V. M. U.  | V. L. U. |
| CENTRO     | Via Campanella, Via L. Ezzola, Via L. Olivieri                 | 1300       | 5,00     | 900      | 5,00     | 2000     | 8,00     | n.d.      | n.d.     |
|            | Via F.lli. P.elli, Via S. Maria, Via E.lli. Mar. V.lli. V.lli. | 1800       | 5,00     | 900      | 5,00     | 2000     | 8,00     | n.d.      | n.d.     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1800       | 5,00     | 800      | 5,00     | 2000     | 8,00     | n.d.      | n.d.     |
| SEMICENTRO | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1700       | 4,50     | 800      | 5,00     | 1000     | 5,00     | n.d.      | n.d.     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1800       | 5,00     | 800      | 5,00     | 1500     | 7,00     | n.d.      | n.d.     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1800       | 5,00     | 800      | 4,50     | 1800     | 8,00     | n.d.      | n.d.     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1700       | 4,50     | 800      | 4,50     | 1200     | 6,00     | 500       | 3,00     |
| PERIFERIA  | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1800       | 4,50     | 800      | 4,50     | 1500     | 8,00     | 500       | 3,00     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1300       | 4,00     | 700      | 4,00     | 800      | 6,00     | 500       | 3,00     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1400       | 4,00     | 700      | 4,00     | n.d.     | n.d.     | 500       | 3,00     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1500       | 4,00     | 800      | 5,00     | 1400     | 7,00     | 500       | 3,00     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1000       | 3,00     | 500      | 3,00     | 800      | 5,00     | 500       | 3,00     |
|            | Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria         | 1400       | 3,50     | 800      | 3,00     | 1400     | 6,00     | 500       | 3,00     |

Fonte: dati della Banca Dati della Borsa Immobiliare di Napoli BIN - 1° 2014



### - Valori reperiti dalle agenzie di intermediazione immobiliare.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Facendo una media ai dati raccolti dalle indagini fatte attraverso le suddette banche dati e da accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per i Posti auto oscilla tra i 600,00 € ed i € 900,00 per metro quadrato a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per le unità immobiliari in parola, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche, la scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di:

- **700,00 €/mq** per metro quadrato "commerciale"

### 3. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

#### Calcolo superficie commerciale

| BENI                   | Superficie reale | Coefficiente di ponderazione | Superficie commerciale in mq |
|------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| BENE 1                 | 16               | 100%                         | 16                           |
| BENE 2                 | 12               | 100%                         | 12                           |
| BENE 3                 | 271              | 100%                         | 271                          |
| <b>TOTALE SUP.COMM</b> |                  |                              | <b>Mq 299</b>                |

### LOTTO UNICO

#### BENE 1

Valore di mercato **V1A** è quindi dato da:

*V1=Valore di mercato X Superficie commerciale X Coefficiente correttivo*



domenicodagostino1@gmail.com

| Valore | Voalore Mercato€/mq | Sup.Commerciale | Coefficiente correttivo | Totale      |
|--------|---------------------|-----------------|-------------------------|-------------|
| V1     | 700,00              | 16,00           | 0,90                    | € 10.080,00 |

**BENE 2**

Valore di mercato **V2A** è quindi dato da:

*V1=Valore di mercato X Superficie commerciale X Coefficiente correttivo*

| Valore | Voalore Mercato€/mq | Sup.Commerciale | Coefficiente correttivo | Totale     |
|--------|---------------------|-----------------|-------------------------|------------|
| V2     | 700,00              | 12,00           | 0,90                    | € 7.560,00 |

**BENE 3**

Valore di mercato **V3A** è quindi dato da:

*V1=Valore di mercato X Superficie commerciale X Coefficiente correttivo*

| Valore | Voalore Mercato€/mq | Sup.Commerciale | Coefficiente correttivo | Totale       |
|--------|---------------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| V3     | 700,00              | 271,00          | 0,85                    | € 161.245,00 |

**B. METODO DI STIMA ANALITICA**

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \Sigma P - \Sigma S / r \%$$

Dove **ΣP** indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, **ΣS** indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e **r %** indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 4. €/mq e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 20%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice (Estimo, volume II, 1996)** in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

| Saggio di capitalizzazione  |          |           |         |
|-----------------------------|----------|-----------|---------|
|                             | Minimo % | Massimo % | Medio % |
| Centro di grande dimensione | 0,50     | 4,50      | 2,50    |
| Centro di media             | 1,50     | 5,50      | 3,50    |

|                                  |      |      |      |
|----------------------------------|------|------|------|
| dimensione                       |      |      |      |
| Centro di limitata<br>dimensione | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di medie dimensioni è pari al 3.5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a +1 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che  $r=4.5$

**BENE 1**

$\Sigma P = \text{Canone affitto (€/mq*mese)} \times \text{sup.comm} \times n^{\circ} \text{ mesi}$

| Valore      | Canone affitto €/mq*mese | Sup.Comm. | n° mesi | Totale   |
|-------------|--------------------------|-----------|---------|----------|
| $\Sigma PA$ | € 4,00                   | 16,00     | 12,00   | € 768,00 |

$\Sigma S = \text{Sommatoria di tutte le spese pari al 20\% di } \Sigma P$

| Valore      | Sommatoria di tutte le spese | $\Sigma PA$ | Totale   |
|-------------|------------------------------|-------------|----------|
| $\Sigma SA$ | 20,00%                       | € 768,00    | € 153,60 |

$r \% = 4.5$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

| Valore | $\Sigma PA$ | $\Sigma SA$ | r %   | Totale      |
|--------|-------------|-------------|-------|-------------|
| V1B    | € 768,00    | € 153,60    | 4,50% | € 13.653,33 |

Quindi il prezzo di vendita del **BENE 1** risulterà dalla media dei valori (V1A) e (V1B) ottenuti dai due metodi di stima adottati:

$$V_m \text{ BENE 1} = (V1A + V1B) / 2 = (\text{€ } 10.080,00 + \text{€ } 13.653,33) / 2 = \text{€ } 11.866,66$$

**BENE 2**

$\Sigma P = \text{Canone affitto (€/mq*mese)} \times \text{sup.comm} \times n^{\circ} \text{ mesi}$

| Valore | Canone affitto €/mq*mese | Sup.Comm. | n° mesi | Totale   |
|--------|--------------------------|-----------|---------|----------|
| ΣPA    | € 4,00                   | 12,00     | 12,00   | € 576,00 |

**Σ S** = Sommatoria di tutte le spese pari al 20% di ΣP

| Valore | Sommatoria di tutte le spese | ΣPA      | Totale   |
|--------|------------------------------|----------|----------|
| ΣSA    | 20,00%                       | € 576,00 | € 115,20 |

**r % = 4.5**

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

| Valore | Σ PA     | Σ SA     | r %   | Totale      |
|--------|----------|----------|-------|-------------|
| V2B    | € 576,00 | € 115,20 | 4,50% | € 10.240,00 |

Quindi il prezzo di vendita del **BENE 2** risulterà dalla media dei valori (V1A) e (V1B) ottenuti dai due metodi di stima adottati:

$$V_m \text{ BENE 2} = (V2A+V2B)/2 = (€ 7.560,00+€10.240,00)/2 = \text{€ 8.900,00}$$

### **BENE 3**

**Σ P** = Canone affitto (€/mq\*mese) X sup.comm X n° mesi

| Valore | Canone affitto €/mq*mese | Sup.Comm. | n° mesi | Totale      |
|--------|--------------------------|-----------|---------|-------------|
| ΣPA    | € 4,00                   | 271,00    | 12,00   | € 13.008,00 |

**Σ S** = Sommatoria di tutte le spese pari al 20% di ΣP

| Valore | Sommatoria di tutte le spese | ΣPA         | Totale     |
|--------|------------------------------|-------------|------------|
| ΣSA    | 20,00%                       | € 13.008,00 | € 2.601,60 |

**r % = 5**

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

| Valore | Σ PA        | Σ SA       | r %   | Totale       |
|--------|-------------|------------|-------|--------------|
| V3B    | € 13.008,00 | € 2.601,60 | 5,00% | € 208.128,00 |

Quindi il prezzo di vendita del **BENE 1** risulterà dalla media dei valori (V1A) e (V1B) ottenuti dai due metodi di stima adottati:

$$V_m \text{ BENE 3} = (V3A+V3B)/2 = (€ 161.245,00+€208.128,00)= \text{€ 184.686,50}$$

## VALORE TOTALE LOTTO UNICO

| BENI          | SUP.MQ     |  | VALORE €          |
|---------------|------------|--|-------------------|
| BENE 1        | 16         |  | 11.866,66         |
| BENE 2        | 12         |  | 8.900,00          |
| BENE 3        | 271        |  | 184.686,50        |
| <b>TOTALI</b> | <b>299</b> |  | <b>205.453,15</b> |

## DETRAZIONI

Come specificato al punto 6 in relazione alle difformità riscontrate ed in particolare:

- Opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi del sub20 stimate in **€2.788,00**. Considerando, infatti, la modesta entità delle opere il sottoscritto ha ritenuto opportuno redigere una stima a corpo prevedendo una durata complessiva dei lavori pari a 6 gg. lavorativi come di seguito riportato:
  - Costo vivo di manodopera di n. 2 operai/giorno (per un operaio qualificato € 17,00/ora + un manovale € 14,00/ora) di un'impresa edile specializzata, debitamente inquadrati, pari complessivamente a € 248,00/gg per una durata di 6 gg lavorativi per un totale di € 1.488,00
  - Costo generale dei materiali d'impiego come intonaco, rasante, pittura, ecc. necessari € 400,00
  - Trasporto a rifiuto el materiale di risulta al corpo € 300,00
  - Utile d'impresa pari a € 600,00
- Spese per l'affiancamento di un Tecnico per l'espletamento della pratica presso l'ufficio Condono del Comune di Giugliano e per la direzione dei lavori di ripristino **€ 2.500,00**;
- Oneri Concessori per **€ 2.415,70** così suddivisi:  
Costi di costruzione =  $298mq \times 82,96 \text{ €/mq} \times 4\%(\text{non residenziale}) = € 988,88$   
Costi di Urbanizzazione =  $1132,4 \text{ mc} \times 1,26 \text{ €/mc} = € 1.426,82$

**3.CONCLUSIONI**

Considerando le opportune detrazioni il valore finale degli immobili, risulta essere pari a :

**VALORE TOTALE LOTTO-Detrazioni**

(€ 205.453,15)-(€ 7.705,70)=

**V = € 197.800,00**

**Quesito 13** – Determini il fabbisogno energetico (EPI) per l'unità oggetto di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 192/2005.

Per la tipologia dei cespiti trattati non è previsto il rilascio di Attestazione Energetica in quanto non rientranti nelle categorie di edifici di cui **all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412**

Il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica, allegando la documentazione richiesta, nonché quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a fornire chiarimenti in merito a quanto esposto.

Napoli li 14/04/2015

Con osservanza.  
Arch. Domenico D'Agostino

domenicodagostino1@gmail.com