

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE Civile V Bis
Giudice Esecutore Dott. Roberto Peluso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudizio N. 257/10 R.G.

Procedura di espropriazione immobiliare promosso dal
Credito Emiliano S.p.A.

Aggiornamento valutazione alla data del marzo 2012

Il C.T.U.
dott. arch. Paolo Bartoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch. Paolo Bartoli – C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 5540
Via Guglielmo Melisurgo n° 4 – 80133 Napoli – tel. 081 5527050, fax 081 19573556cell. 335 5278713

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Facendo seguito alla richiesta avanzata dalla dott.ssa avv. Federica Cioffi, custode della procedura in esame, formulatami in data 1 marzo 2012 (Rif. Allegato n° 1: Richiesta via raccomandata A.R. del custode della procedura, dott.ssa avv. Federica Cioffi, del 1 marzo 2012) il sottoscritto chiarisce quanto segue.

Premesso che la valutazione del cespite in esame è stata redatta sulla scorta dei documenti ufficiali di riferimento risalenti a circa un anno e mezzo prima del presente aggiornamento, innanzitutto in prima battuta lo scrivente vuole aggiornare la succitata stima con il conforto degli ultimi parametri pubblicati. Nel fare ciò si procede in maniera assolutamente identica a quanto già effettuato illo tempore alla data del 1 ottobre 2010, mediando fra una stima analitica ed una sintetica in riferimento al valore di mercato. Ciò premesso ne consegue quanto di seguito riportato.

Determinazione del prezzo di vendita:

1. – **stima analitica**: capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Napoli in cui ricade l'immobile pignorato ed oggetto della presente stima, il canone mensile per unità avente le stesse caratteristiche, e cioè commerciale, oscilla tra gli € 5,70 e gli € 11,30 quale valore locativo per metro quadro di superficie (n.d.r.: dati ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, edizione corrente relativa al 1° semestre dell'anno 2011 - Rif. Allegato n° 2: Interrogazione per destinazione commerciale). Volendo trascurare le superfici dei soppalchi e considerando le stesse al 25% del loro sviluppo totale quali superfici pertinenziali esclusive di deposito, e contestualmente considerando lo stato d'uso dell'immobile e la sua ubicazione, lo scrivente ritiene che sia corretto attestarsi sul limite inferiore dell'intervallo di variabilità contemplato per gli immobili a destinazione commerciale, e quindi gli € 5,70/mq.

In tal modo considerando che la superficie netta utile al piano terra è pari a mq. 42.00 e che quella dei soppalchi ammonta a mq. 22.00 e quindi per quanto su detto se ne ricava una superficie di stima pari a mq. 5.50, ne deriva che la superficie totale da considerare è pari a mq. 47.50, da cui:

$$\text{mq. } 47.50 \times \text{€}/\text{mq. } 5,70 = \text{€ } 270,00 \text{ circa mensili}$$

per cui il canone lordo su base annua da considerare ai fini della stima è di € 3.240,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio (n.d.r.: che lo scrivente deve ritenere debba esistere per forza essendo maggiore di nove il numero dei cespiti che ricadono nel fabbricato), detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali e quant'altro, mediamente si aggirano intorno al 25% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 2.430,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$€ 2.430,00 / 0.03 = € \underline{81.000,00}$$

2. - **stima sintetica in riferimento al valore di mercato**: per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella città di Napoli, il cui prezzo si è attestato intorno agli € 2.200,00 per metro quadrato di superficie convenzionale lorda, dove la superficie convenzionale è data appunto dalla superficie utile + 25% di quella degli accessori pertinenziali, e che a parere dello scrivente è corretto per il caso di specie considerare una maggiorazione del 13% della superficie convenzionale netta per ottenere quella lorda, per cui il valore di mercato risulta essere:

$$\text{superficie convenzionale circa mq. } 53.50 \times \text{€}/\text{mq. } 2.200,00 = € \underline{117.700,00}$$

Quindi, concludendo, il prezzo minimo di vendita del cespite in esame, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], sito nel Comune di Napoli, quartiere Secondigliano, ubicato al civ. 63 della Via Duca degli Abruzzi, al piano terra, e con accesso anche dal cortile interno del fabbricato con accesso dal civ. 67, oggetto dell'espropriazione immobiliare N. 257/10 R.G. promossa dal Credito Emiliano S.p.A. sarebbe pari pertanto in cifra tonda a circa € 99.350,00 (dico Euro novantanovemilamila e trecentocinquanta/00), valore medio arrotondato tra la stima analitica e quella di confronto con beni simili.

A questo punto lo scrivente vuole porre in evidenza due cose: la prima è relativa al fatto che comunque le su riportate valutazioni partono sempre e comunque da dati riferentisi al 1° semestre del 2011, e quindi ad un periodo molto più roseo rispetto all'attuale, ma al contempo per la valutazione degli immobili il sottoscritto CTU afferma che se è pur vero che le compravendite degli

immobili hanno registrato un forte immobilismo del mercato a causa della recessione, e ancor più risaputo che la forte anomalia consiste proprio nel fatto che i prezzi degli immobili, specialmente quelli di lusso o di pregio non sono affatto calati in quanto beni-rifugio, mentre quelli ubicati nelle periferie, quale quello di cui ci stiamo occupando, hanno subito una fortissima contrazione della richiesta con un conseguente ribasso di parametri di valutazione che si aggira intorno al 20%.

Questa anomalia è stata proprio oggetto del recente congresso tenutosi alla Camera di Commercio di Napoli alla fine del mese di febbraio.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene che sia più corretto riferirsi non a quanto risultato dalla media delle due stime, e cioè agli € 99.350,00 su individuati, ma ad un prezzo più realistico al momento contingente ed alla particolare ubicazione del cespite che risulta dall'abbattimento del 20% del succitato importo e quindi:

$$\underline{\underline{\text{€ } 99.350 \times 0.80 = \text{€ } 79.500,00 \text{ circa}}}$$

Ritengo che con quanto sopra indicato ho soddisfatto la richiesta formulatami dalla dott.ssa avv. Federica Cioffi, ma rimango comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento fosse ritenuto necessario.

In fede, il C.T.U.

dott. arch. Paolo Bartoli

Napoli, 16 marzo 2012