

**RELAZIONE PERITALE DI CONSULENZA TECNICA
TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI - II SEZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALL. N. 258/10 DELLA [REDACTED]

G.D. DOTT.SSA NOTARO (IN SOSTITUZIONE DOTT. CERICCONE)
CURATORE: AVV. RITA VERDE

**OGGETTO: valutazione del valore di vendita e dell'importo
dei canoni di locazione dei terreni ed unità immobiliari site
nel Comune di Casoria (NA) alla via Stromboli s.n.c.**

Proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- 1) elenco di tutti gli immobili ricadenti sul F. 5 particella 601;
- 2) visura per soggetto relativamente alla proprietà [REDACTED];
- 3) piantine catastali di ogni immobile di proprietà [REDACTED];
- 4) elaborato planimetrico particellare generale del F. 5;
- 5) estratto di ispezione ipotecaria fogli 10, 11, 12.
- 6) ubicazione del palazzo estratta da *maps.google.it*;
- 7) documentazione fotografica;
- 8) verbale di accesso ai luoghi del 27 febbraio 2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli li martedì 13 marzo 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. Parziale Domenico

CTU Tribunale di Napoli n. 760

Domenico Parziale

PREMESSO CHE:

- a) Nelle osservazioni del 24/11/2011 il curatore del fallimento n. 258/10 della [REDACTED] avv. Rita Verde il segnala di aver già ottenuto la mia personale disponibilità per la valutazione del valore degli immobili di proprietà della [REDACTED] e per l'importo degli eventuali canoni di locazione.
- b) In data 29/11/2011 il G.D. Dott.ssa Notaro nominava il sottoscritto dott. Parziale Domenico iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli con il n. 760 ad effettuare una valutazione di stima e determinazione dei canoni di locazione degli immobili di proprietà della [REDACTED]

PERTANTO:

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli i seguenti documenti aggiornati al 20/02/2012:

- 1) visura per soggetto relativamente alla proprietà [REDACTED]
- 2) piantina catastale di ogni immobile di proprietà [REDACTED]
- 3) elaborato planimetrico generale del fabbricato di proprietà [REDACTED]
- 4) stralcio di foglio di mappa particellare relativamente alla proprietà della [REDACTED]
- 5) elenco di tutti gli immobili del catasto fabbricati del Comune di Casoria ricadenti nel Foglio 5 particella 601

Dalla visura per soggetto **risultano in ditta** [REDACTED]

- 1) **superficie di terreno** di mq 620 identificata in catasto terreni nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 602; qualità seminativo arborato irriguo classe 2 consistenza are 06 centiare 20
- 2) **n. 7 posti auto** al P.T. contraddistinti rispettivamente con i numeri 1; 2; 3; 5; 6; 7; 8 e identificati in catasto fabbricati nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 601; cat. C/6 subalterni. 2; 3; 4; 6; (tutti consistenti mq 10) e 7; 8; 9; (consistenti rispettivamente mq 56; 33; 36)
- 3) **n. 2 unità immobiliari adibite ad uso ufficio poste al piano terra** ed identificate in catasto fabbricati nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 601; cat. A/10; consistenza vani 5 subalterni. 10; 11 rispettivamente interno A e B
- 4) **n. 1 unità immobiliare adibita ad uso ufficio posta al primo piano** ed identificata in catasto fabbricati nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 601; cat. A/10; consistenza vani 5 subalterno 12 interno C
- 5) **n. 2 lastrici solari** in catasto fabbricati nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 601; subalterno. 16; 17 consistenza mq 1 (invece di mq 26,55 misurati sul posto).

Riguardo alla certificazione catastale il sottoscritto riferisce:

Erronea attribuzione in catasto terreni del Comune di Casoria dei diritti di proprietà del terreno al F. 5; P.lla 602 (1/1 invece di 1000/1000).



Riguardo allo stato dei luoghi ed immobili il sottoscritto riferisce:

Erronea attribuzione della consistenza dei lastrici solari in catasto fabbricati nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 601; subalterno 16 e 17 (ciascuno mq 1 invece di mq 26,55 misurati sul posto).

Non congruenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale (dovuta a variazione degli spazi interni).

Non congruenza tra l'altezza dei soffitti degli immobili e quella indicata nelle planimetrie catastali

Non congruenza tra lo stato di fatto della particella identificata in catasto terreni nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 602; qualità seminativo arborato irriguo classe 2 consistenza are 06 centiare 20 in quanto attualmente la superficie è in parte asfaltata, in parte costituisce il marciapiede esterno al muro di confine del fabbricato, in parte vi è stato edificato il muro di confine dello stesso.

Presenza di n. 2 unità immobiliari non censite in catasto.

Erronea attribuzione in catasto terreni della superficie di terreno identificata in catasto terreni nel Comune di Casoria (NA) al F. 5; P.lla 602 qualità seminativo arborato irriguo classe 2 consistenza are 06 centiare 20 si segnala quanto segue in quanto attualmente la superficie è in parte asfaltata, in parte costituisce il marciapiede esterno al muro di confine del fabbricato, in parte vi è stato edificato il muro di confine dello stesso.

Pertanto, nel caso specifico, non essendo ipotizzabile la vendita di un muro di confine o di un marciapiede tale superficie non risulta né vendibile né affittabile; **si ritiene che sia da considerarsi proprietà comune indivisa ed che il suo valore sia compreso in quello di compravendita dei singoli immobili.**



SOPRALLUOGO.

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in data lunedì 27 febbraio 2012 dalle ore 10:00 alle 11:30) sui luoghi e sugli immobili in oggetto.

Durante i sopralluoghi ha verificato:

La congruenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in suo possesso.

Analizzato la consistenza delle unità immobiliari di proprietà [REDACTED] mediante misurazioni effettuate con strumento *disto lite 5 – Laica*.

Verificato la qualità e lo stato di conservazione producendo contestualmente testimonianza fotografica.

Descrizione dei luoghi e dell'edificio:

Il palazzetto su cui insistono le proprietà in oggetto è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio;

Mediante un cancello elettrico prospiciente via Stromboli s.n.c., percorribile a doppio senso di marcia, si accede all'area carrabile ricoperta di cubetti di porfido antistante il palazzetto su cui insistono n. 7 posti auto;

Affiancato al cancello elettrico c'è un cancelletto pedonale;

Il palazzetto è costituito da piano terra con n. 2 appartamenti, un primo piano con altri n. 2 appartamenti, 2 lastrici solari;

Si segnala che dal portone del palazzo si scendono circa 10 gradini e si accede ad un ballatoio anch'esso dotato di due porte di accesso ad altrettanti appartamenti specularmente opposti ed un vano aperto sottoscala. Queste unità immobiliari non sono censite.

L'intero fabbricato è di recente costruzione e ben tenuto;

Dal portone d'ingresso del palazzo (in ferro e vetro ubicato in una posizione centrale rispetto al fabbricato) si accede, salendo 10/12 gradini, al ballatoio del piano terra dotato di 2 porte d'ingresso, una opposta all'altra (a destra e a sinistra salendo le scale) relative ai 2 appartamenti del piano terra;

Continuando a salire n. 2 due rampe di scale di circa 10/12 gradini ciascuna e prive di tromba scale, si accede al ballatoio del primo piano anch'esso dotato di due porte di ingresso relative a 2 appartamenti specularmente opposti;

Continuando a salire n. 2 due rampe di scale di circa 10/12 gradini ciascuna e prive di tromba scale, si accede al ballatoio del secondo piano anch'esso dotato di due porte di ingresso in vetro e alluminio relative ai 2 lastrici solari specularmente opposti;

il lastrico solare di cui ho preso visione (salendo sul ballatoio a sinistra) non è pavimentato ma è impermeabilizzato con uno strato bituminoso ed è munito di ringhiera in ferro per due lati del suo

perimetro; il terzo lato è costituita per un lato dal muro di confine del pianerottolo con porta di accesso al lastrico solare mentre il quarto lato coincide con un muro di confine con proprietà aliena alto circa 150 cm;

Il palazzetto è dotato di impianto citofonico, non c'è ascensore né casa portiere né servizio portierato, gli impianti fognari risultano realizzati, mentre l'approvvigionamento di gas avviene mediante bombola esterna al fabbricato ubicata in fondo all'area carrabile asfaltata antistante il palazzetto.

Medio lo stato conservativo delle parti comuni.

Tutti gli appartamenti sono esposti a Nord;

Tutti gli appartamenti sono in buone condizioni e costruiti da meno di 10 anni con un buon grado di rifiniture (in particolare quello del piano terra salendo le scale a sinistra - F. 5; P.^{LLA} 601; SUB. 11)

Tutti gli appartamenti sono costituiti da ingresso-soggiorno con angolo cottura, n. 2 bagni e n. 2 camere, un balcone non sporgente chiuso per tre lati.

Lo stato di fatto di un appartamento, e precisamente quello del piano terra salendo le scale a sinistra - F. 5; P.^{lla} 601; Sub. 11, non risulta conforme alla planimetria catastale, per variazione spazi interni: un bagno è stato trasformato cabina-armadio chiudendone l'accesso dal disimpegno ed aprendolo dalla camera da letto.

L'altezza dei soffitti di tutti gli appartamenti è 289 cm e non 295 come indicato sulle piantine catastali.

Gli impianti di riscaldamento sono autonomi per ogni immobile.

La zona possiede caratteristiche prevalentemente commerciali e ricade in zona Db (nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi) del PRG di Casoria.

Stando a quanto riferitomi dal Sig. ██████████ amministratore della ██████████ presente durante l'accesso agli immobili, gli impianti fognari e idrici, la pubblica illuminazione, e tutto ciò che riguarda l'urbanizzazione primaria risulta in fase di completamento (manca ancora il gas), mentre l'urbanizzazione secondaria (chiese, scuole, negozi etc.) risulta scarsamente realizzata;

La zona non è ben servita da mezzi pubblici di trasporto urbano.

INDAGINI EFFETTUATE.

Il sottoscritto ha svolto indagini di mercato riferite al valore al metro quadrato per immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di stima, pertanto ha sufficienti parametri per individuare il più probabile valore di compravendita e locazione di quelli in oggetto.

Le necessarie informazioni sono state acquisite dalle ultime pubblicazioni dei seguenti borsini immobiliari:

- 1) **Banca dati del Ministero dell'Economia e Finanze** – “Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del territorio” (OMI);
- 2) **Banca della Camera di Commercio di Napoli;**
- 3) **Quotazioni Immobiliari de “IL MATTONE”**, in collaborazione con FIAIP e FIAA di Napoli;
- 4) **Immobili pubblicizzati da privati e/o agenzie** immobiliari su *siti web* specializzati.

Si precisa che le stime dell’Agenzia del Territorio avvengono tenendo in conto solamente degli atti di compravendita dichiaranti valori significativamente diversi da quello catastale, inoltre con il decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7 meglio conosciuto come “Decreto Bersani”, è obbligatorio per le parti venditrice e acquirente, per il notaio e gli eventuali mediatori indicare l’effettivo prezzo di compravendita, quindi col passare del tempo l’OMI risulta sempre più attendibile.

METODI DI STIMA UTILIZZATI.

Allo scopo di determinare il corretto valore di compravendita e locazione degli immobili sono stati adottati i seguenti metodi di stima:

PER IL VALORE DI COMPRAVENDITA:

- 1) **“stima diretta”** (costo/mq di superficie **commerciale**) **per ogni singolo immobile e per l’intero palazzetto e sue pertinenze** di proprietà [REDACTED]
- 2) **“valore complementare” per i posti auto** cioè dalla differenza tra il valore degli immobili (determinati con il metodo di **“stima diretta”**) con e senza posto auto.
- 3) **“valore complementare” per i lastrici solari** cioè dalla differenza tra il valore degli immobili (determinati con il metodo di **“stima diretta”**) con e senza lastrico solare.

PER IL VALORE DI LOCAZIONE:

- 1) **“stima diretta”** (costo mensile/mq di **superficie reale**) **per ogni singolo appartamento per l’intero palazzetto e sue pertinenze** di proprietà [REDACTED]
- 2) **“valore complementare” per i lastrici solari** cioè dalla differenza tra il valore locativo degli immobili (determinati con il metodo di **“stima diretta”**) con e senza lastrici solari.

- 3) **“valore complementare” per i posti auto** cioè dalla differenza tra il valore locativo degli immobili (determinati con il metodo di **“stima diretta”**) con e senza posto auto.
- 4) **“capitalizzazione dei redditi” per due immobili seminterrati** applicando un saggio di capitalizzazione del 8% al loro valore di compravendita determinato con la stima diretta

Si precisa che:

Il metodo di stima “per valore complementare” è l’unico possibile in quanto non esiste un mercato di compravendita o locazione sufficientemente “attivo e concorrenziale” dei posti auto e dei lastrici solari tale da consentire l’applicazione del metodo di “stima diretta”.

Per applicare il metodo di stima per valore complementare si devono attribuire i posti auto e i lastrici solari ad uno specifico immobile del palazzetto oggetto della valutazione; convenzionalmente questi vengono attribuiti all’immobile di minor valore (determinato con il metodo di stima diretta) e precisamente a quello identificato in catasto al piano terra F. 5; P.IIa 601; sub 10

Il metodo di stima per “capitalizzazione dei redditi” per due immobili seminterrati è l’unico possibile in quanto non possono essere valutati come uffici o abitazioni (con il metodo di stima diretta) poiché l’altezza dei soffitti è inferiore alla soglia minima di abitabilità consentita dalle vigenti normative di edilizia e urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PONDERATA DEGLI IMMOBILI.

Il computo della superficie commerciale (o ponderata) degli immobili (necessario per l'applicazione di entrambi i metodi di stima utilizzati) è stato effettuato utilizzando un software di calcolo prodotto dalla Tipografia del Genio Civile tenendo in considerazione sia quanto prescritto dalle disposizioni del D.P.R. n. 138/98, sia le norme unificati 10750, sia gli usi locali.

Nello specifico il computo delle superfici ponderate (o commerciali) avviene calcolando nel modo seguente:

- al 100% la superficie calpestabile al netto dei muri di confine e perimetrali e comprensiva della superficie delle pareti divisorie interne (tramezzi);
- il 30% della superficie dei balconi;
- il 15% della superficie dei lastrici solare;
- il 30% della superficie dei posti auto scoperti;

Ai fini della stima tutti gli immobili di proprietà [REDACTED] sono considerati liberi da locazione.

Le superfici tecniche come ballatoi, sottoscala, scale di accesso ai piani, superfici scoperte della particella 601 (non facenti parte dei posti auto scoperti) e l'intera particella 602 sono considerate aree comuni indivise e spazi di manovra auto pertanto il loro valore risulta compreso nel valore dei singoli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

calcolo delle superfici commerciali o ponderate degli immobili:

superfici reali	mq	%	mq superficie ponderata
superficie di terreno (p.lla 602)	620,00	4	mq 24,80
Posto auto scoperto F. 5; P.lla 601; sub 2	10,00	30	mq 3,00
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 3	10,00	30	mq 3,00
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 4	10,00	30	mq 3,00
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 6	10,00	30	mq 3,00
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 7	56,00	30	mq 16,80
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 8	33,00	30	mq 9,90
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 9	36,00	30	mq 10,80
n. 1 immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 10 - sup. interna	81,15	100	mq 81,15
n. 1 immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 11 - sup. interna	81,15	100	mq 81,15
n. 1 immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 10 - sup. balcone	13,16	30	mq 3,95
n. 1 immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 11 - sup. balcone	13,16	30	mq 3,95
n. 1 immobile al primo piano F. 5; P.lla 601; sub 12 - sup. interna	81,15	100	mq 81,15
n. 1 immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 12 - sup. balcone	13,16	30	mq 3,95
n. 1 lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 16	26,55	15	mq 3,98
n. 1 lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 17	26,55	15	mq 3,98

tab. I

Per il calcolo dei valori di compravendita degli immobili con il metodo di stima diretta si tiene conto del principio dell'ordinarietà secondo il quale le tendenze dei prezzi di vendita per immobili con caratteristiche simili si manifestano con maggior frequenza.

Si procede nell'ordine:

1. viene determinato il **valore unitario medio** (cioè di un immobile ordinario) desunto dai borsini immobiliari.
2. questo viene poi corretto in base a dei **parametri e coefficienti correttivi** legati agli specifici immobili (piano, luminosità, età di costruzione, stato di manutenzione etc.) che ne aumentano o diminuiscono il valore rispetto ad un immobile "ordinario" nella zona.
3. Infine si ottiene il **valore di compravendita** moltiplicando la superficie ponderata per il valore unitario medio per il prodotto dei principali parametri e coefficienti correttivi

STIMA DIRETTA: calcolo del valore unitario medio di compravendita e di locazione di immobili di tipo abitativo e uso ufficio nella zona.

Per il calcolo del valore unitario medio odierno vengono utilizzati i seguenti borsini immobiliari:

- 1) **Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1 Provincia: NAPOLI Comune: CASORIA Fascia/zona: Periferica/ARPINO - CITTADELLA (EX VIA DIAZ - VIA EUROPA) Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale e Terziaria.**
- 2) **Borsa Immobiliare di Napoli Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli Valori Correnti del Mercato Immobiliare della città di Napoli e provincia Periodo di rilevazione I Semestre 2010 municipalità A3 – CASORIA zona semicentro frazione Zona Cittadella-Frazione Arpino.**
- 3) **Quotazioni Immobiliari de “IL MATTONE” edizione del luglio 2011 - periodo di rilevazione II semestre 2010-I semestre 2011 a pagina 84 per la zona semicentrale di pregio del Comune di Casoria (NA).**
- 4) **Immobili in affitto e in vendita da privati e/o agenzie pubblicati su siti web specializzati**, per questi ultimi vengono scartati i valori unitari medi superiori o inferiori del 25% rispetto alla media stessa.

Con i seguenti risultati:

	Valore unitario medio di compravendita abitazioni	Valore unitario medio di compravendita uffici	Valore unitario medio di locazione abitazioni	Valore unitario medio di affitto uffici
Ministero Economia e Finanze Osservatorio Mercato Immobiliare	€/mq 1.750,00	€/mq 1.750,00	€/mq mensili 4,4	€/mq mensili 4,4
Camera di Commercio di Napoli	€/mq 1.900,00	N.D.	N.D.	€/mq mensili 4,50
“Quotazioni immobiliari” a cura di “IL MATTONE”	€/mq 1.950,00	N.D.	N.D.	N.D.
Immobili pubblicizzati da privati e agenzie	€/mq 2.178,00	Dati non sufficienti	€/mq mensili 5,41	€/mq mensili 8,23
Media dei valori medi unitari	€/mq 1.944,50	€/mq 1.750,00	€/mq mensili 4,91	€/mq mensili 5,71

tab. 2

Considerando che gli immobili sono accatastati come uffici MA DI FATTO SONO UTILIZZATI E PREDISPOSTI COME APPARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE si sceglie di attribuire il **valore unitario medio di compravendita e di affitto** a metà tra quello riscontrato sia per uffici che per abitazioni:



Valore unitario medio di compravendita abitazioni	€/mq 1.944,50	Valore unitario medio di locazione abitazioni	€/mq mensili 4,91
Valore unitario medio di compravendita uffici	€/mq 1.750,00	Valore unitario medio di affitto uffici	€/mq mensili 5,71
Valori medi abitazioni:	€/mq 1.847,25	Valori medi uffici:	€/mq mensili 5,31

tab. 3





STIMA DIRETTA: calcolo dei coefficienti correttivi degli specifici immobili.

Il prodotto dei principali parametri e coefficienti correttivi (piano, stato conservativo, affaccio, esposizione, altezza soffitti, vista, tipologia costruttiva dello stabile, stato conservativo dello stabile, spazi condominiali, appartamento portiere) dei diversi immobili e del palazzo è il seguente:

unità immobiliari adibite ad uso ufficio poste al piano terra	0,96
per l'unità immobiliare adibita ad uso ufficio posta al primo piano	0,94

tab. 4

STIMA DIRETTA: determinazione dei valori di compravendita degli specifici immobili.

immobile	Sup. comm.	Prodotto coefficienti	Valore unitario	Prezzo di compravendita
immobile al piano terra F. 5; P.IIa 601; sub 10 - sup. interna	81,15			
immobile al piano terra F. 5; P.IIa 601; sub 10 - sup. balcone	3,95			
Valore appartamento	85,10	0,96	1.847,25	€ 150.912,93
immobile al piano terra F. 5; P.IIa 601; sub 11 - sup. interna	81,15			
immobile al piano terra F. 5; P.IIa 601; sub 11 - sup. balcone	3,95			
Valore appartamento	85,10	0,96	1.847,25	€ 150.912,93
immobile al primo piano F. 5; P.IIa 601; sub 12 - sup. interna	81,15			
immobile al primo piano F. 5; P.IIa 601; sub 12 - sup. balcone	3,95			
Valore appartamento	85,10	0,94	1.847,25	€ 147.768,92

tab. 5

STIMA PER VALORE COMPLEMENTARE: valore di compravendita dei posti auto e dei lastrici solari.

Per il calcolo dei valori di compravendita degli immobili con il metodo di stima per valore complementare si procede nell'ordine:

1. Si calcola il valore degli appartamenti con il metodo di stima diretta.
2. Si attribuisce ad uno di questi di volta in volta i diversi posti auto.
3. Si calcola con il metodo di stima diretta il valore che avrebbe con il posto auto attribuitogli.
4. Si determinano per differenza il valore dei diversi posti auto.

Lo stesso procedimento si applica ai lastrici solari.



STIMA PER VALORE COMPLEMENTARE: valore dell'immobile con i posti auto.

L'immobile posto al primo piano F. 5; P.lla 601; sub 12 senza posti auto né lastrici solari varrebbe € 147.768,92, ma, se li possedesse di pertinenza, utilizzando il metodo di stima diretta avrebbe il valore descritto nelle tabelle seguenti:

Determinazione del valore dell'appartamento comprensivo della superficie ponderata diversi posti auto:

Posto auto F. 5; P.lla 601;	sub 2	sub 3	sub 4	sub 6	sub 7	sub 8	sub 9
sup. appartamento o mq	81,15	81,15	81,15	81,15	81,15	81,15	81,15
sup. balconi mq	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95
Superfici ponderate posti auto mq	3,00	3,00	3,00	3,00	16,80	9,90	10,80
Tot. sup. ponderate totali	mq 88,10	mq 88,10	mq 88,10	mq 88,10	mq 101,90	mq 95,00	mq 95,90
prodotto coefficienti	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
valore medio unitario €/mq	1.847,25	1.847,25	1.847,25	1.847,25	1.847,25	1.847,25	1.847,25
Valore appartam.	€ 152.978,16	€ 152.978,16	€ 152.978,16	€ 152.978,16	€ 176.940,69	€ 164.959,43	€ 166.522,20

tab. 6

STIMA PER VALORE COMPLEMENTARE: valore con i lastrici solari.

n. 1 lastrico solare F. 5; P.lla 601;	sub 16	sub 17
sup. appartamento mq	81,15	81,15
sup. balconi mq	3,95	3,95
superfici lastrici solari mq	3,98	3,98
sup. ponderate totali mq	mq 89,08	mq 89,08
prodotto coefficienti	0,94	0,94
valore medio unitario €/mq	1.847,25	1.847,25
valore di compravendita €	€ 154.679,85	€ 154.679,85

tab. 7

STIMA PER VALORE COMPLEMENTARE: valori di compravendita dei posti auto e dei lastrici solari desunti per differenza:

	Valore immobile con posto auto €	Valore immobile senza posto auto €	Valore complementare
Posto auto scoperto F. 5; P.lla 601; sub 2	152.978,16	147.768,92	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 3	152.978,16	147.768,92	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 4	152.978,16	147.768,92	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 6	152.978,16	147.768,92	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 7	176.940,69	147.768,92	€ 29.171,77
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 8	164.959,43	147.768,92	€ 17.190,51
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 9	166.522,20	147.768,92	€ 18.753,28
	Valore immobile con lastrico solare €	Valore immobile senza lastrico solare €	Valore complementare
lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 16	154.679,85	147.768,92	€ 6.910,93
lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 17	154.679,85	147.768,92	€ 6.910,93

tab. 8

STIMA DIRETTA: determinazione delle superfici ponderate e loro e relativo valore di locazione degli immobili.

Nel caso di locazione (uso abitativo) o affitto (uso diverso) vengono utilizzate le superfici reali coperte degli immobili (comprehensive dei muri tramezzi ed esclusi i muri perimetrali e di confine), le superfici ponderate dei balconi e dei posti auto (già calcolate nella tabella n. 1)

I valori di fitto o locazione degli immobili risultano:

immobile al piano terra F. 5; P.lla 601;	sub 10	sub 11	sub 12
sup. reale appartamento mq	81,15	81,15	81,15
sup. ponderata balconi mq	3,95	3,95	3,95
Tot. sup. ponderate mq	85,10	85,10	85,10
valore medio unitario €/mq mensili	5,31	5,31	5,31
Valore affitto o locazione appartamento €/mq mensili	451,89	451,89	451,89

tab. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA PER VALORE COMPLEMENTARE: valore di locazione o affitto dei posti auto e dei lastrici solari.

Il valore di locazione o affitto dell'immobile posto al primo piano F. 5; P.lla 601; sub 12 senza posti auto né lastrici solari sarebbe €/mensili **451,89**, ma, se li possedesse di pertinenza, utilizzando il metodo di stima diretta avrebbe il valore descritto nella seguente tabella.

Posto auto F. 5; P.lla 601;	sub 2	sub 3	sub 4	sub 6	sub 7	sub 8	sub 9
Superfici reale degli appartamenti mq	81,15	81,15	81,15	81,15	81,15	81,15	81,15
superfici ponderate balconi mq	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95
Superfici ponderate posti auto mq	3,00	3,00	3,00	3,00	16,80	9,90	10,80
sup. ponderate totali mq	88,10	88,10	88,10	88,10	101,90	95,00	95,90
Valore medio unitario €/mq mensile	5,31	5,31	5,31	5,31	5,31	5,31	5,31
Valore locativo mensile appartamento con p.a.	467,81	467,81	467,81	467,81	541,09	504,45	509,23
Valore locativo mensile appartamento senza p.a.	451,89						
Valore complementare €	15,92	15,92	15,92	15,92	89,20	52,56	57,34
lastrici solari F. 5; P.lla 601	sub 16	sub 17					
Superfici reali degli appartamenti	81,15	81,15					
superfici ponderate balconi	3,95	3,95					
Superfici ponderate lastrici solari	3,98	3,98					
Totale sup. ponderate mq	89,08	89,08					
Valore medio unitario €/mq mensile	5,31	5,31					
Valore locativo mensile appartamento con lastrico solare €/mese	473,01	473,01					
Valore locativo mensile appartamento senza lastrico solare €/mese	451,89	451,89					
Valore complementare €/mese	21,12	21,12					

tab. 10

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:

Premesso che:

- 1) [REDACTED] in data 10 gennaio 2008 alienò un capannone industriale con annesso seminterrato adibito ad autorimessa ed in parte sottoposto alla palazzina per atto del Notaio Adolfo Branca n. repertorio 108435/28179 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari al n. 5991 così come da documento allegato fornitomi dal curatore del fallimento avv. Rita Verde pagg. 10, 11 e 12.
- 2) Su detto locale seminterrato [REDACTED] **si riservò un diritto di superficie** sulla parte postica il locale e precisamente quella sottostante gli uffici per una profondità di ml. 8,18 e per tutta la larghezza del piano (ml. 26,00) ciò allo scopo di costruire successivamente un piano intermedio ad un'altezza di ml. 3,62 tale da inglobare la cassa scale della palazzina.
- 3) Attualmente sono stati costruiti due immobili: quello a destra scendendo le scale di accesso al palazzo è utilizzato come ufficio, mentre quello speculare, a sinistra, è allo stato rustico;
- 4) **L'altezza dei soffitti per i due immobili è cm 257** (inferiore alla soglia minima di abitabilità consentita dalle vigenti normative di edilizia e urbanistica) **pertanto sono da considerarsi due vani cantinato vendibili ma non fittabili né come ufficio né come abitazione.**

Pertanto la valutazione del diritto di superficie è assimilabile all'incremento di valore della superficie detratti i costi di costruzione degli immobili secondo la formula seguente:

$$V = Vbt - Ct$$

V = valore del diritto di superficie;

Vbt = valore dell'immobile edificato;

Ct = costo della costruzione.

Per valutare il diritto di superficie si procede determinando:

1. il valore di compravendita **Vbt** dei due immobili con il metodo di stima diretta.
2. il costo di costruzione **Ct** presunto dai dati ISTAT (a causa dell'oggettiva difficoltà di acquisire il reale costo di costruzione dalla la [REDACTED]).
3. infine il valore del diritto di superficie si ottiene applicando la formula **V = Vbt - Ct**.

Per valutare il canone di locazione mensile lordo dei due immobili si procede con il metodo di stima per "**capitalizzazione dei redditi**" assegnando un opportuno saggio di capitalizzazione lordo annuo al loro valore di compravendita determinato con la stima diretta – per canone lordo si intende quello comprensivo di oneri condominiali ordinari.

dott. Domenico Parziale CTU Tribunale di Napoli n. 760 – tel. 081-544.61.18 Cell.: 347-9364232

STIMA DIRETTA: valore di compravendita degli immobili al piano seminterrato a destra e a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo.

I due immobili, se vendibili, avrebbero il seguente valore:

Immobile	Sup. reale (mq)	Sup. ponderata (35%)	Prodotto coefficienti	Valore unitario (€/mq)	Valore di compravendita
Immobile a destra scendendo le scale	87,38	30,58	0,63	1.847,25	€ 35.588,01
Immobile a sinistra scendendo le scale	87,38	30,58	0,53	1.847,25	€ 29.939,12

tab. 11

Il costo di costruzione medio attuale è circa €/mc 350,00 “vuoto per pieno”, considerando che erano già stati costruiti i pilastri, le fondazioni, i muri perimetrali etc, si presume che il costo unitario di costruzione sia stato €/mc 140,00

Immobile	Sup. reale (mq)	Altezza comprensiva dei solai	Volume (mc)	Prezzo unitario di costruzione €/mc	Prezzo di costruzione
Immobile a destra scendendo le scale di accesso al palazzo	87,38	2,90	253,40	140,00	€ 35.476,00
Immobile a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo	87,38	2,90	253,40	140,00	€ 35.476,00
Ballatoio	50,45	2,90	146,30	140,00	€ 20.482,00
Totale prezzo di costruzione	225,21	2,90	653,10	140,00	€ 91.434,00

tab. 12

Valore del diritto di superficie è il seguente:

Immobile	Prezzo di compravendita	Totale costo di costruzione	Valore del diritto di superficie
Immobile a destra scendendo le scale	€ 35.588,01	€ 35.476,00	
Immobile a sinistra scendendo le scale	€ 29.939,12	€ 35.476,00	
Ballatoio centrale	da considerarsi bene comune	€ 20.482,00	
Totale	€ 65.527,13	€ 91.434,00	-€ 25.906,87

tab. 13

La differenza è negativa, cioè il valore attuale di compravendita degli immobili è inferiore al costo di costruzione sostenuto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI: determinazione del canone di locazione degli immobili al piano seminterrato a destra e a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo.

I due immobili, se fittabili, (uso deposito) avrebbero il seguente valore calcolato con il metodo di per capitalizzazione dei redditi.

Il **tasso di rendimento lordo** viene fissato **all'8%** in considerazione della possibilità di sfritto, inesigibilità, ritardato pagamento, etc. legate alla particolare situazione economica attuale.

Immobile	Prezzo di compravendita	Tasso lordo annuo	Canone di locazione lordo mensile
immobile a destra scendendo le scale di accesso al palazzo	€ 35.588,01	8%	€/mese 237,25
immobile a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo	€ 29.939,12	8%	€/mese 199,59

tab. 14

La somma dei canone di locazione lordi mensili dei due immobili coincide con il valore di affitto del diritto di superficie:

Immobile	Canone di locazione lordo mensile
Immobile a destra scendendo le scale di accesso al palazzo	€/mese 237,25
Immobile a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo	€/mese 199,59
Totale	€/mese 436,85

CONCLUSIONI:

Le risposte ai quesiti posti G.D. dott.ssa Notaro in relazione al presente incarico sono:

QUESITO N. 1: valore di compravendita delle unità immobiliari.

RISPOSTA: il valore di compravendita delle unità immobiliari è il seguente:

Unità immobiliari	Canone di locazione mensile lordo
Superficie di terreno (p.lla 602)	Parte comune indivisa
Posto auto scoperto F. 5; P.lla 601; sub 2	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 3	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 4	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 6	€ 5.209,24
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 7	€ 29.171,77
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 8	€ 17.190,51
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 9	€ 18.753,28
Immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 10	€ 150.912,93
Immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 11	€ 150.912,93
Immobile al primo piano F. 5; P.lla 601; sub 12	€ 147.768,92
lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 16	€ 6.910,93
lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 17	€ 6.910,93
Immobile al piano seminterrato a destra scendendo le scale di accesso al palazzo	€ 35.588,01
Immobile al piano seminterrato a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo	€ 29.939,12
Diritto di superficie	-€ 25.906,87

tab. 15

Note:

Il valore attuale di compravendita del diritto di superficie è negativo poiché il valore di compravendita degli immobili realizzati sulla superficie è inferiore al loro costo di costruzione.

Il valore attuale di compravendita della superficie di terreno (p.lla 602) è compreso nel prezzo di vendita degli altri immobili ed è da considerarsi bene comune indiviso.

QUESITO N. 2: valore di locazione delle unità immobiliari.

RISPOSTA: il valore di locazione delle unità immobiliari è il seguente:

Unità immobiliari	Canone di locazione mensile lordo parte comune indivisa
Superficie di terreno (p.lla 602)	
Posto auto scoperto F. 5; P.lla 601; sub 2	€/mese 15,92
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 3	€/mese 15,92
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 4	€/mese 15,92
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 6	€/mese 15,92
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 7	€/mese 89,20
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 8	€/mese 52,56
Posto auto scoperto F. 5 P.lla 601; sub 9	€/mese 57,34
Immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 10	€/mese 15,92
Immobile al piano terra F. 5; P.lla 601; sub 11	€/mese 15,92
Immobile al primo piano F. 5; P.lla 601; sub 12	€/mese 15,92
lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 16	€/mese 21,12
lastrico solare F. 5; P.lla 601; sub 17	€/mese 21,12
Immobile al piano seminterrato a destra scendendo le scale di accesso al palazzo	€/mese 237,25
Immobile al piano seminterrato a sinistra scendendo le scale di accesso al palazzo	€/mese 199,59
Diritto di superficie	€/mese 436,85

tab. 16

Note:

Il valore attuale del canone di locazione della superficie di terreno (p.lla 602) è compreso nel canone di locazione degli altri immobili ed è da considerarsi parte comune.

Napoli li martedì 13 marzo 2012

dott. Domenico Parziale
CTU Tribunale di Napoli n. 760

Domenico Parziale

*cro
fad.
5/3/12*

*Vi al curatore per
esame, parere ed
ulteriori determinazioni
20/3/12*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[Signature]
%