

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Fallimentare – Dott. Feo - Curatore: avv. Marianna Quaranta - Fallimento

Individuazione, descrizione e determinazione del prezzo base per la vendita dell'immobile sito in Napoli (NA), alla Via Mario Pomilio n. 33 (già via Bartolo Longo) - facente parte del fabbricato D nel complesso residenziale "Parco Vesuvio"

Il Tecnico
dott. ing. G. Lopez

INDICE

PREMESSA e MANDATO	3
---------------------------------	----------

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
---	----------

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
---	----------

PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE	11
---	-----------

➤ Criterio di Calcolo Superficie Commerciale	15
---	-----------

➤ Calcolo superficie commerciale.....	15
--	-----------

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	32
--	-----------

CRITERI DI VALUTAZIONE.....	32
------------------------------------	-----------

CONCLUSIONI.....	40
-------------------------	-----------

**PREMESSA E MANDATO{ XE "PREMESSA E MANDATO" }{ XE
"PREMESSA E MANDATO" }**

Il sottoscritto dott. *ing. Giuliano LOPEZ*, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n°14473 ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Napoli al n° 451 (ex n°10309), avente studio in Napoli al Viale Villa S. Maria n° 12, ha ricevuto dal Curatore avv. Marianna Quaranta, l'incarico di redigere la seguente perizia tecnica ed in particolare di **"Individuazione, descrizione e determinazione del prezzo base per la vendita dell'immobile sito in Napoli (NA), alla Via Mario Pomilio n. 33 (già via Bartolo Longo) - facente parte del fabbricato D nel complesso residenziale "Parco Vesuvio"**. La presente Valutazione Tecnica costituisce la conclusione di una serie di attività di indagine, di analisi e di elaborazione dei dati raccolti, al termine delle quali è stato possibile pervenire, alle relative conclusioni e ai risultati di valore riferiti alla data di emissione del documento. La Valutazione Tecnica è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione e delle informazioni ricevute da parte del Committente e/o dal :

che si intendono veritiere.

Le Mappe e le foto aeree sono state reperite dal sito di Google (<http://maps.google.it>). Infine, si precisa che le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In adempimento a tale mandato, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alla proprietaria dell'immobile oggetto di consulenza, Sig. I , circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.r. del 10/01/2024. I giorni 26 Gennaio 2024 e 04 Marzo 2024, di comune accordo con il Sig. , delegato della prefata Sig. che consentiva l'accesso al cespite oggetto della presente relazione, si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di consulenza, sito nel Comune di Napoli (NA), alla Via Mario Pomilio n°33 (già via Bartolo Longo). Nel corso dei sopralluoghi, alla presenza del Sig. I si esperivano i necessari accertamenti e rilievi metrici e fotografici dei luoghi, rilevando le caratteristiche salienti e il loro stato manutentivo.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE{ XE "UBICAZIONE DEL FABBRICATO" }{ XE "UBICAZIONE DEL FABBRICATO" }

Il bene oggetto della presente consulenza è un appartamento ubicato in **Napoli** (NA), nel comparto F del Piano di Zona 167, alla **Via Mario Pomilio n. 33** (già via Bartolo Longo) - facente parte del **fabbricato D** nel complesso residenziale **"Parco Vesuvio"** (cfr Fig. 1 Stralcio Aero-Planimetrico).

Il Parco, è immerso tra ampi spazi verdi ed è attrezzato di campi di calcio, tennis e basket, e tanti altri servizi, come il servizio di guardiania e portierato. Inoltre si trova nelle immediate vicinanze della fermata della circumvesuviana e dell'Ospedale de Mare.



Fig. 1 - Stralcio Aero-Planimetrico

Il fabbricato D, in cui è presente l'appartamento oggetto della presente relazione, si eleva per otto piani fuori terra (compreso piano terra), la cui struttura portante è in cemento armato. Infine, il fabbricato è fornito di collegamenti verticali meccanizzati (ascensore), e si presenta in buono stato di manutenzione.

L'appartamento, posto al quinto piano della scala C del fabbricato D, contraddistinto dal numero interno 10, è composto da cinque vani e doppi accessori, con annesso box-cantina posto al piano rialzato e contraddistinto dal numero interno C/10, ed è censito nel catasto urbano del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. PON, foglio 16, particella 311, subalterno 44, via Bartolo Longo n. 211/D, edificio D, scala C, interno 10, piano T-5, z.c. 9, cat. A/3, cl.3, vani 7, superficie catastale totale mq 132, superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq 125, R.C.E.397,67.

L'appartamento, inoltre, confina con aree consortili per più piani, appartamento contraddistinto con l'interno n°9 della scala D, mentre il vano cantinola confina con spazio condominiale, cantinola contraddistinta con l'interno C/11, cantinola contraddistinta con interno C/2, cantinola contraddistinta con l'interno C/3.

L'immobile oggetto di relazione, da visura catastale risulta attualmente di proprietà della Sig.

per la quota di 1/1, a seguito dell'Atto del 11/04/2018, redatto dal Pubblico ufficiale (Notaio) DI FINIZIO Antonietta, avente Repertorio n. 7327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9435.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 02/05/2018 (cfr Fig. 2 e 3 Visura attuale dell'immobile).

Si precisa che, non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento, nonché quelli indicati nel negozio d'acquisto, rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento. **Pertanto, i dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.**

Per quanto attiene le planimetrie del cespite, si precisa sin da ora che si riscontrano alcune discrasie dello stato di fatto rispetto ai grafici catastali (cfr Fig. 4 Planimetria catastale), difformità che saranno meglio precisate nei punti successivi.







Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2024
Ora: 15:47:31
Numero Pratica: T29246/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2024

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Classamento:
Rendita: Euro 397,67
Zona censuaria 9
Categoria A/3¹, Classe 3, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA BARTOLO LONGO n. 211/D Edificio D Scala C Interno 10 Piano T - 5

Dati di superficie: Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte b): 125 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2018 Pratica n. NA0102905 in atti dal 05/04/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29562.1/2018)

Annotazioni: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA RETTIFICA PIANO COME DA PLANIMETRIA ABBINATA - ISTANZA 102894/18

> Dati identificativi

Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 164 Particella 311

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Indirizzo

VIA BARTOLO LONGO n. 211/D Edificio D Scala C Interno 10 Piano T - 5

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2018 Pratica n. NA0102905 in atti dal 05/04/2018
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29562.1/2018)
Annotazioni: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA RETTIFICA PIANO COME DA PLANIMETRIA ABBINATA - ISTANZA 102894/18

Fig. 2 - Visura attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2024
Ora: 15:47:31
Numero Pratica: T29246/2024
Pag: 2 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 397,67
Zona censuaria 9,
Categoria A/3¹⁾, Classe 3, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/1987 in
atti del 18/12/1985 PF.95 (n. 01154.352/1987)

ASTE
GIUDIZIARIE®

> **Dati di superficie**

Totale: 132 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 125 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

VARIAZIONE del 29/03/2018 Pratica n. NA0005946 in
atti del 28/03/2018 Protocollo N.50 n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 26811.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/02/1987, prot. n. 0/1154

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Dritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/04/2018 Pubblico ufficiale DI FINIZIO
ANTONIETTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7327 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 9435.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal
02/05/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenti, e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 3 - Visura attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 25/02/1987 - Data: 23/01/2024 - n. T349968 -

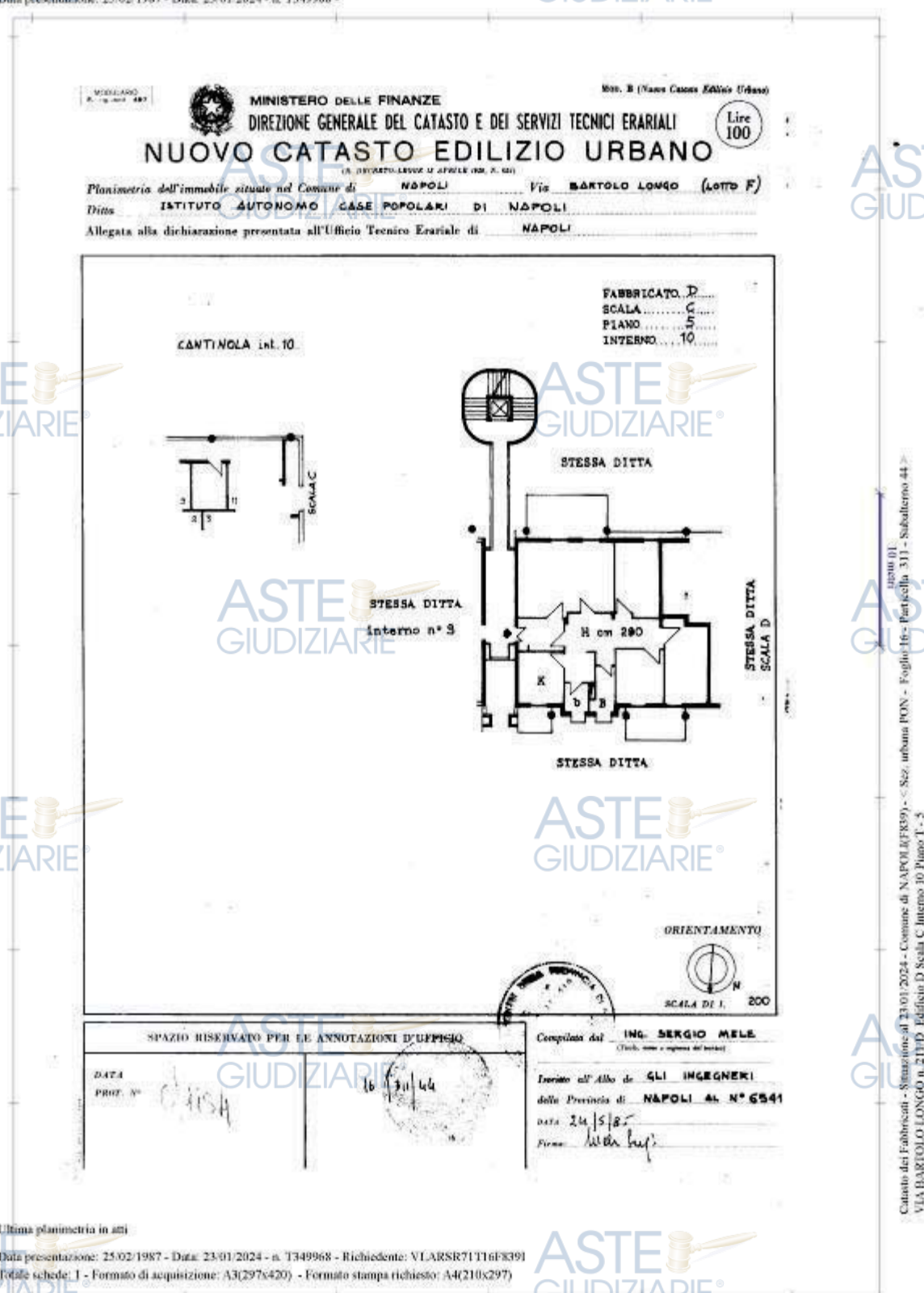


Fig. 4 - Planimetria catastale dell'immobile.

L'appartamento vanta di un'ottima luminosità grazie alla sua esposizione. Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con l'altezza netta pari a circa 2,75 - 2,80 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 30 cm. Le finiture e lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono. L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto del gas ad uso domestico;*
- *impianto citofonico.*
- *impianto di riscaldamento con la presenza di termo arredi nell'ingrasso/salone, nella camera matrimoniale, nei due bagni, e nel corridoio.*
- *impianto di climatizzazione data la presenza di climatizzatori nella cameretta, nella camera matrimoniale e nell'ingresso/salone.*

*In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a **€ 1.500,00**.*

PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE

 **Agenzia Entrate**
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2024
Ora: 17:53:48
Numero Pratica: T37577/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2024

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2024
Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 164 Particella 311

Classamento:
Rendita: Euro 397,67
Zona censuaria 9,
Categoria A/3^{pl}, Classe 3, Consistenza 7 vani
Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Indirizzo: VIA BAROLO LONGO n. 211/D - Edificio D Scala C Interno 10 Piano T - 5
Dati di superficie: Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte: 125 m²

> Intestati catastali

Dritto di Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/08/1987

Immobile attuale
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Fig. 5 - Visura storica dell'immobile.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2024
Ora: 17:53:48
Numero Pratica: T37577/2024
Pag. 2 - Segue

> Indirizzo

dal 25/02/1987 al 25/02/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/08/1987

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno
44

VIA LONGO BARTOLO n. 211/D. Scala C Interno
10 Piano 5
Partita: 223139

dal 25/02/1987 al 05/04/2018

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno
44

VIA BARTOLO LONGO n. 211/D. Scala C Interno
10 Piano 5
Partita: 223139

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/1987 in
atti dal 10/12/1995 PF.95 (n. 01154/352/1997)

dal 05/04/2018

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno
44

VIA BARTOLO LONGO n. 211/D. Edificio D Scala
C Interno 10 Piano T- 5

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2018
Pratica n. NA0102905 in atti dal 05/04/2018
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29582/1/2018)

Annotazioni: acquisizione planimetria rettifica piano
come da planimetria abbinata - istanza 102094/10

> Dati di classamento

dal 25/02/1987 al 25/02/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/08/1987

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno
44

Partita: 223139

dal 25/02/1987 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno
44

Rendita: Lire 2.100

Zona censuaria 9

Categoria A/3^h, Classe 3, Consistenza 7,0 vani

Partita: 223139

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/1987 in
atti dal 10/12/1995 PF.95 (n. 01154/352/1997)

Fig. 6 - Visura storica dell'immobile.



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2024
Ora: 17:53:48
Numero Pratica: T37577/2024
Pag. 3 - Segue

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Rendita: Euro 397,67

Rendita: Lire 770.000

Zona censuaria: 9

Categoria A/3⁹¹, Classe 3, Consistenza 7,0 vani

Partita: 223139

> Dati di superficie

dal 29/03/2018

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Subalterno 44

Totale: 132 m²

Totale escluse aree scoperte: 126 m²

VARIAZIONE del 29/03/2018 Pratica n. NA0085946 in atti dal 29/03/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26911.1/2018) - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/1987, prot. n. 0/1154

Annotazioni: acquisizione planimetria

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. PON Foglio 16 Particella 311 Sub. 44

1. ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI (CF 80014970638) sede in NAPOLI (NA)

dal 24/11/1992

Dritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 24/11/1992 al 21/05/2005

Dritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 24/11/1992 Pubblico ufficiale SALOMONE ENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 58712 - ASSEGNAZIONE IST. 11710/18 Voltura n. 5327.1/2018 - Pratica n. NA0037657 in atti dal 08/02/2018

dal 21/05/2005 al 11/04/2018

Dritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/05/2005 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 35 n. 558 registrato in data 06/06/2006 - SUCCESSIONE A Voltura n. 6451.1/2018 - Pratica n. NA0045624 in atti dal 15/02/2018

Fig. 7 - Visura storica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2024
Ora: 17:53:48
Numero Pratica: T37577/2024
Pag: 4 - Fine

dal 21/05/2005 al 11/04/2018
Dritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

dal 11/04/2018
Dritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 11/04/2018 Pubblico ufficiale DI FINIZIO ANTONIETTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9435/1/2018 Reparto P. di NAPOLI 1 in atti dal 02/05/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

- a) A/S: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/G: Abitazioni di tipo economico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 8 - Visura storica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **Criterio di Calcolo Superficie Commerciale**

Il calcolo delle superfici è elaborato secondo il criterio proposto dall'Allegato C del DPR 138/1998 definito "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

➤ **Calcolo superficie commerciale**

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

ingresso/salone	Sup.	34,06 mq
balcone BL1 (accesso dal salone)	Sup.	15,14 mq
cucina	Sup.	18,36 mq
balcone BL2 (accesso dalla cucina)	Sup.	3,94 mq
corridoio	Sup.	5,42 mq
cameretta	Sup.	18,66 mq
bagno WC	Sup.	7,30 mq
camera matrimoniale	Sup.	19,75 mq
bagno WC secondario	Sup.	6,40 mq
balcone BL3 (accesso dalla camera matrimoniale e dal bagno secondario)	Sup.	8,61 mq
box-cantinola	Sup.	7,01 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	34,70 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	109,95 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri

perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale appartamento	Sup.	116,20 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	0,27 mq
Superficie omogeneizzata box cantinola (25% della superficie)	Sup.	1,75 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	Sup.	125,72 mq

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, o di servizio dell'unità immobiliare).

Pertanto, la **superficie commerciale** è pari alla somma:

- della **superficie dei vani principali** e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm,

mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%);

- della **superficie omogeneizzata** delle pertinenze di uso esclusivo:
 - **di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini), che vengono computati: nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori. Invece, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali nella misura del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente i 25 mq;
 - **di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), che vengono computati: nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO { XE "DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO" }

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE { XE "CRITERI DI VALUTAZIONE" }

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione. I criteri di valutazione applicati per la determinazione del Valore di Mercato degli immobili di proprietà sono di seguito descritti:

metodo Comparativo basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

– metodo Reddittuale basato sulla capitalizzazione ad un tasso di mercato dei redditi potenziali futuri.

I risultati di stima ottenuti con le diverse metodologie sono stati infine tra loro mediati, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ciò posto, si è dato corso alla ricerca del Valore di Mercato, come da mandato in oggetto, mediante due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), relativamente al Comune di Napoli (NA) fascia Suburbana/Barra (semicentro – periferia), per la zona E38, si rilevano i seguenti dati:

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	2000	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	780	1200	L	3,3	5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli (NA), Via Mario Pomilio n° 33, si rilevano i seguenti dati attuali:

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.105	Valore medio Euro 1.475	Valore massimo Euro 1.844	Valore minimo Euro 2,81	Valore medio Euro 3,75	Valore massimo Euro 4,69
per la vendita			per la locazione		

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono leggermente superiori. Tali valori altresì sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la vendita a parità di tipologia e caratteristiche un valore medio di mercato pari a 1.825,00 €/mq, per la locazione un valore pari a 5,55 €/mq.

Pertanto, si assumono i seguenti valori:

Per la vendita: 1.642,00 €/mq

Per la locazione: 4,85 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

dove V_m = valore di mercato; R_n = reddito netto; r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Procedendo allo sviluppo con riferimento ai valori precedentemente rilevati, si ottiene il seguente **canone locativo mensile medio**:

$$\text{mq } 125,72 \times \text{€/mq } 4,85 = \text{€ } 609,74$$

da cui può rilevarsi il relativo **Reddito lordo annuo**:

$$\text{€ } 609,74 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.316,88 \sim \text{€ } 7.317,00$$

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 7.317,00 = 1.463,40 euro Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 7.317,00 - 1.463,40 = \mathbf{\text{€ } 5.853,60}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (0,50 – 4,50) ossia $r = 2,50 \%$

L'unità immobiliare viene pertanto così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{5.853,60}{0,025} \approx \mathbf{\text{€ } 234.144,00}$$

$$r = 0,025$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della

quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare. I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

• **K₁ – TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **K₁=0,98**

• **K₂- STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K₂= 1,00**

• **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è buona, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K₃ = 1,02**

• **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti

risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente: $K_4 = 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K_5 -PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, si assume il coefficiente: $K_5 = 0,98$

▪ **K_6 -PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame si assume il coefficiente: $K_6 = 1$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K_7 - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato; Piano terra: -10% del valore quotato; Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato. Nel caso in esame si assume il coefficiente: $K_7 = 1,00$

• K_8 - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ**. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame si assume il coefficiente: $K_8 = 1,00$

• K_9 - **LUMINOSITÀ**. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo: $K_9 = 1,02$

• K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_{10} = 1,02$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \approx 1,02$$

Procedendo allo sviluppo con riferimento ai valori precedentemente rilevati, si ottiene il seguente **valore di mercato**, pari al prodotto tra la quotazione al mq precedentemente calcolata, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie (S):

$$V_m = 1.642,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:



$$V_m = 1.642 \times 1,02 \times 125,72 \simeq \text{€. 214.772,00}$$



Orbene, facendo la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti, si ottiene il **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di consulenza:

$$V = \frac{(\text{€. 234.144,00} + 214.772,00)}{2} = \text{€. 224.458,00}$$

2

Infine, lo scrivente Ausiliario del Giudice, visto che lo stato attuale risulta difforme da quello riportato sulla planimetria catastale, calcola di seguito la Valutazione della piena proprietà, che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi sanabili soprariportati: 2.800,00 € (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni) e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in 300,00 €. Inoltre, risultano del tutto abusive e non sanabile le verande presenti sui balconi BL1 (accesso dal salone) e balcone BL2 (accesso dalla cucina), e pertanto, stante la difformità non sanabile si prevede la **dismissione delle prefate verande**, i cui costi per la dismissione, per il ripristino e per lo smaltimento si stimano a corpo in **6.500,00**

Infine, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni

$$P = V_m - C - 5\% = [\text{€}224.458,00 - (\text{€} 2.800,00 + 300,00 + 6.500,00)] - 5\% \simeq \text{€} \underline{\underline{204.115,00}}$$



Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto dott. ing. Giuliano Lopez, rassegna la presente relazione di stima composta di 40 pagine dattiloscritte.

Napoli, 26.07.2024

dott. ing. Giuliano Lopez

Allegati: