

Tribunale di Torre Annunziata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

27 MAR. 2014
DEPOSITO N. 100/14
IL CANCELLIERE
Adele C...

RUOLO GENERALE N. 718/2011

RUOLO SEZIONE N. 600/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO

C/

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE RELATORE: ANDREA PENTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Rosario Manzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Andrea Penta



Tribunale di Torre Annunziata



RUOLO GENERALE N. 718/2011

FALLIMENTO

/ ,

-



Premessa



Nell'udienza del 04/12/2013, la S.V. conferiva al sottoscritto Arch. Rosario Manzo, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 6933, con studio in Sorrento al Viale Montariello n. 9, l'incarico di C.T.U. per la causa meglio descritta in epigrafe (cfr. allegato n. 1).



Nel corso della medesima udienza, il sottoscritto si impegnava con la formula di rito ad adempiere fedelmente all'incarico ricevuto.



Quesiti

I quesiti posti dalla S.V. erano i seguenti (cfr. alle-





l'uso esclusivo.



Ulteriori contenuti del verbale d'udienza

Nel citato verbale di udienza del 04/12/2013, il C.T.U. chiedeva termine di gg. 60 (sessanta) per il deposito in cancelleria della relazione peritale e fissava, ex art. 90 disp. Att. c.p.c., come data di inizio delle operazioni il giorno 27/12/2013 alle ore 15.00 presso i luoghi di causa.

L'Avv. Erik Furno indicava, quale consulente tecnico di parte, l'arch. Roberto Visciano, con studio in Torre Annunziata alla Via Staiano 10.

Il Giudice disponeva la trasmissione alle parti costituite, anche a mezzo fax o Posta Elettronica Certificata, entro il 28/02/2014 e fissava alle parti il termine ultimo del 15/03/2014 per la trasmissione al CTU di eventuali osservazioni sulla relazione.

Infine, dava al sottoscritto C.T.U. termine fino al 30/03/2014 per il deposito in cancelleria della relazione finale, delle eventuali osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

Inoltre il Giudice liquidava al sottoscritto C.T.U., a titolo di acconto, la somma di € 350,00, ponendo la stessa provvisoriamente a carico della parte attiva.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni di consulenza tecnica hanno avuto inizio, così come convenuto, in data 27/12/2013, alla presenza del C.T.P. Arch. Roberto Visciano.

I tentativi di accesso si sono tuttavia rivelati infruttuosi, e pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fissare nuovo accesso, previo invio di telegramma recapitato alla Sig.ra _____

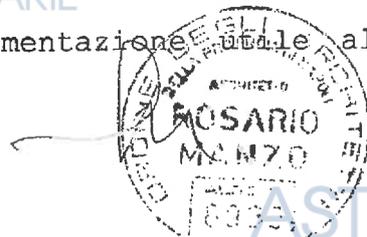
Il secondo accesso ha avuto luogo in data 11/01/2014. Sui luoghi di causa erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., anche il C.T.P. Arch. Roberto Visciano ed il Sig. _____, il quale, su delega della Sig.ra

cfr. allegato n. 4), introduceva le persone presenti nell'immobile di cui è causa.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 10.30 e si è proceduto ad un accurato rilievo grafico e fotografico dell'immobile.

I verbali di accesso costituiscono parte integrante della presente relazione (cfr. allegato n. 3).

Nello svolgimento dell'incarico, il C.T.U. si è inoltre autonomamente recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto ed il Comune di Castellammare di Stabia onde acquisire ulteriore documentazione utile al



ASTE
GIUDIZIARIE®

corretto svolgimento del mandato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito n. 1

"Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio ove ricade l'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al fg. 9, part. 111 (cfr. allegato n. 5) e si sviluppa su due piani, terra e primo, collegati tra loro da una scala interna. In particolare, le due singole unità immobiliari costituenti l'appartamento erano individuate, fino al 08/04/2003, come sub 11 per la porzione al piano terra e sub 15 per quella al primo piano (cfr. allegato n. 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

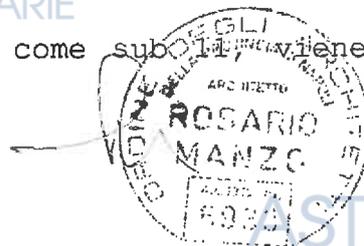
ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. allegato n. 6) è risultato quanto segue:

- la porzione dell'immobile al piano terra, che costituisce peraltro accesso all'appartamento dalla Via Campo di Mola n. 31, individuata come sub 11, viene

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

classificata come A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, consistenza 1 vano;

- la porzione dell'immobile al primo piano, individuata come sub 15, viene classificata come A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 3,5 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal punto di vista catastale, allo stato attuale, i due sub, 11 e 15, risultano soppressi e riuniti in un nuovo sub, il 102. La variazione risale al 08/04/2003, prot. 369191, e reca la dicitura "FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" (cfr. allegato n. 7).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'interno del nuovo sub 102, la proprietà risulta essere così divisa:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ per 667/1000;
2. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ per 111/1000;
3. _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ per 111/1000;
4. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ per 111/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, a far data dal 08/04/2003, l'unità immobiliare è così classificata: foglio 9, particella 111, sub 102, zona censuaria 1, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con ca-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 588,76.

Risposta al quesito n. 2

"Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica"

L'immobile oggetto di causa è situato in Castellammare di Stabia alla Traversa Campo di Mola, e si sviluppa su due piani all'interno di un fabbricato facente parte di una densa cortina urbanizzata all'interno del centro storico della città.

Il fabbricato che ospita l'immobile si presenta di scarso pregio architettonico, con finiture esterne vetuste e carenti di manutenzione.

L'unità immobiliare si presenta, da un punto di vista complessivo, significativamente degradata, pur presentando alcune finiture di pregio.

Le operazioni di rilievo architettonico dell'immobile hanno condotto alle rappresentazioni grafiche di cui all'allegato n. 8



L'accesso avviene da Traversa Campo di Mola, tramite una porta in legno e direttamente su un vano ingresso, con pavimento in marmo e rivestimenti in legno. L'altezza netta è pari a 2,27 m.

Dall'ingresso si accede ad una camera da letto, leggermente sottoposta rispetto al piano del locale adiacente di 13 cm. Il locale è pavimentato con piastrelle, le pareti sono intonacate e l'altezza netta è pari a 2,40 m.

La camera da letto è dotata di un locale WC, parzialmente ricavato nel vano sottoscala. I rivestimenti sono costituiti da piastrelle in cattivo stato di conservazione. Alcuni elementi risultano staccati. Il locale non è direttamente aero-illuminato. Parte del vano è ricavato nel sottoscala e l'altezza massima è pari a 2,08 m.

Nel locale ingresso precedentemente descritto, è presente una scala di collegamento al piano superiore, di altezza totale pari a 2,19 m, i cui gradini sono rivestiti con lo stesso marmo presente nel vano adiacente. Le pareti hanno rivestimento ligneo ed una finestra, posta in direzione assiale rispetto alla scala, illumina naturalmente il vano durante le ore diurne.

Alla sommità della scala, a quota +2,19 m, si trova un piccolissimo disimpegno che, sulla destra, dà accesso alla cucina e, sulla sinistra, al resto dell'appartamento.

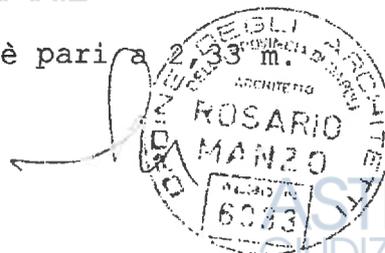
Per accedere alla cucina, posta ad una quota leggermente superiore rispetto al resto dell'appartamento, +2,52 m, sono presenti due gradini.

La cucina è pavimentata e rivestita con piastrelle, con controsoffitto in cartongesso a definire piccole mensole a gola, al cui interno sono inseriti corpi illuminanti incassati. E' presente un caminetto. Il locale è aero-illuminato da una finestra con affaccio su Traversa Campo di Mola. L'altezza dell'ambiente è pari a 2,52 m.

Il lato sinistro della scala costituisce invece accesso al soggiorno e, in serie, agli altri ambienti distribuiti lungo l'asse dell'appartamento. Il pavimento è in marmo e le pareti sono intonacate. Una controsoffittatura modellata a gola reca al suo interno dei corpi illuminanti. Da una portafinestra è consentito l'accesso alla balconata su Traversa Campo di Mola. Un condizionatore di tipo split consente il riscaldamento e il raffrescamento dell'ambiente. L'altezza dell'ambiente è pari a 3,28 m.

Dal soggiorno si accede quindi ad uno stretto corridoio che serve un locale WC e la camera da letto.

Il locale WC presenta pavimenti in marmo e rivestimento in piastrelle scure decorate. Una portafinestra consente l'accesso alla balconata su Traversa Campo di Mola. L'altezza dell'ambiente, controsoffittato, è pari a 2,33 m.



biliare facente parte di un edificio, ovvero di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

In tal caso, 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;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

L'unità immobiliare oggetto di analisi è dotata di sole pertinenze di uso esclusivo (balconi).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spes-



sore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, (balconi, terrazze e similari)

la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie omogeneizzata di balconi, terrazzi e similari va computata, nel caso specifico di pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25.

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole già precedentemente espresse.

In virtù di quanto premesso, otteniamo i seguenti valori.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO TERRA	mq
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:	32,180
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESCLUSIVE:	0,000
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA:</i>	<i>32,180</i>
PRIMO PIANO	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:	102,540
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESCLUSIVE:	2,793
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE PRIMO PIANO:</i>	<i>105,333</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq:	137,513

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA

PIANO TERRA	mq
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:	23,510
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESCLUSIVE:	0,000
<i>SUPERFICIE UTILE LORDA PIANO TERRA:</i>	<i>23,510</i>
PIANO PRIMO	mq
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:	82,740
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESCLUSIVE:	2,793



<i>SUPERFICIE UTILE LORDA PRIMO PIANO:</i>	85,533
<i>SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE mq:</i>	109,043

CALCOLO SUPERFICIE UTILE NETTA

PIANO TERRA	mq
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:	21,140
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESCLUSIVE:	0,000
<i>SUPERFICIE UTILE METTA PIANO TERRA:</i>	21,140
PIANO PRIMO	mq
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:	78,640
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA PERTINENZE ESCLUSIVE:	2,793
<i>SUPERFICIE UTILE NETTA PRIMO PIANO:</i>	81,433
<i>SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE mq:</i>	102,573

Riassumendo i dati sopra elencati, ed arrotondando per eccesso all'intero, avremo quindi che la consistenza dell'immobile è esplicitata in:

- Superficie Commerciale: **138 mq**
- Superficie Utile Lorda: **110 mq**
- Superficie Utile Netta: **103 mq**

Rosario Manzo
 ROSARIO
 ARCHITETTO
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROV. DI NAPOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito n. 3

"Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

È quindi necessario che la divisione in natura possa avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, e inoltre, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un deprezzamento del valore delle singole quote.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perché dunque possa procedersi alla divisione del bene comune occorre: 1) che il bene sia naturalmente suscettibi-

Rosario Manzo
 ROSARIO
 MANZO
 6933

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

le di divisione fisica; 2) che sia possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento; 3) che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richieda opere complesse e di notevole costo; 4) che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero.

La particolare tipologia dell'unità immobiliare in esame, che si sviluppa su due piani, rende di fatto inattuabile la suddivisione, sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista economico-funzionale, e di seguito ne descriveremo dettagliatamente le motivazioni.

Si analizzi la questione innanzitutto sotto l'aspetto strutturale.

La superficie netta dell'immobile, come descritto in precedenza, è pari a 103 mq. Suddividendo tale superficie per le parti di proprietà, 667/1000 e 333/1000, otterremo due unità, pari rispettivamente a 68,7 mq e 34,3 mq.

L'accesso alle due nuove unità sarebbe necessariamente comune, creando di fatto una servitù non in linea con il concetto di autonomo e libero godimento come espresso dal codice civile.

Allo stato attuale, sarebbe possibile, suddividendo l'appartamento per piani, utilizzare 21,14 mq al piano ter-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ra e 81,43 mq al primo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pur essendo pertanto fattibile, in via teorica, la suddividere l'unità immobiliare sui due piani, di fatto l'operazione presenterebbe non poche criticità.

L'appartamento al piano terra, ad esempio, sarebbe privo di cucina e richiederebbe di conseguenza un onere per la realizzazione dei relativi impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ipotesi di lasciare la cucina a servizio dell'appartamento al piano terra, richiederebbe di contro la realizzazione di altri impianti indipendenti per l'appartamento al primo piano, nonché l'utilizzo comune delle scale e del disimpegno d'ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non ultima, la difficoltà di poter opportunamente distribuire gli ambienti derivanti dalla suddivisione in spazi che risulterebbero eccessivamente vincolati dalla rigida configurazione planimetrica dell'unità immobiliare e pertanto poco funzionali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sotto l'aspetto economico-funzionale, la suddivisione risulterebbe scomoda in quanto ridurrebbe drasticamente la funzionalità dell'organismo edilizio, e le due porzioni derivanti sarebbero sensibilmente deprezzate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come accennato in precedenza, sarebbero necessarie lavorazioni onerose per la realizzazione di adeguati impianti indipendenti e di nuove partizioni murarie per la separa-

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

zione delle due proprietà all'interno di uno schema planimetrico estremamente vincolante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Anche sotto questo aspetto, la servitù determinata dall'uso comune della scala e del disimpegno d'ingresso, costituisce di per sé una limitazione eccessiva e lascia senza dubbio poco spazio ad ipotesi di comoda divisibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposta al quesito n. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

"Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come dettagliatamente descritto in precedenza, l'unità immobiliare non è comodamente divisibile, risultando la divisione non soddisfacente sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista economico-funzionale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

La comoda divisibilità può infatti ritenersi legittimamente predicabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dalla irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dalla impossibilità di formare in concreto porzioni suscetti-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

bili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi.

Si procederà dunque alla stima del valore venale del bene, utilizzando sia il metodo di capitalizzazione del reddito che il metodo diretto e confrontando infine i risultati al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa.

STIMA CON METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il metodo di capitalizzazione del reddito si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

Il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si riduce quindi alla determinazione di R_n e di r .

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dalla sua situa-

rio, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, valutabili mediamente intorno al 10-30% del reddito lordo e variabili in funzione dell'oggetto della stima.

Le spese suddette si possono, in genere, racchiudere nelle seguenti voci:

DETRAZIONI	min. %	max. %
Manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50	6,50
Servizi ed amministrazione	2,00	4,00
Sfitti ed inesigibilità	-2,00	2,00
Assicurazioni	0,50	3,00
Ammortamento	0,50	5,50
Imposte, tasse e contributi	10,00	30,00

Dopo aver analizzato la precedente tabella e aver attribuito alle voci elencate un punteggio, si è proceduto sommandolo algebricamente ottenendo il seguente coefficiente, in percentuale, delle spese e passività a carico del proprietario:

$$Sp = (3,5+2-2+0,5+1+10)\% = 15\%$$

Valutando la particolare situazione in cui trovasi l'immobile analizzato e le caratteristiche intrinseche (ubicazione, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione e conservazione) si può pervenire alla determinazione del canone locativo mensile, che nella zona oscilla tra € 288,40 e € 442,90 mensili (fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare), pertanto con un valore medio ar-



rotondato pari a € 365,00 mensili, che può essere ragionevolmente utilizzato come riferimento per la stima.

Dal canone di locazione si può calcolare il reddito annuo lordo (R1):

$$R1 = € 365,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.380,00$$

Al reddito annuo lordo vanno sottratte le spese e passività, che sono state precedentemente determinate nel valore del 15%, in modo da ottenere il reddito annuo netto.

Quindi avremo:

$$Rn = R1 - Sp$$

$$Rn = € 4.380,00 - 15\% = € 4.380,00 - € 657,00$$

$$Rn = € 3.723$$

Il saggio di capitalizzazione (r) che verrà applicato nel caso specifico, sarà il risultato del rapporto tra il valore del saggio medio, che per le civili abitazioni oscilla in questo periodo intorno al 2%, ed il prodotto dei coefficienti correttivi relativi all'immobile preso in esame, derivanti da diffusa applicazione in materia di estimo di immobili urbani per punti di merito.

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10
	Da 5 a 10 anni	1,05

	Da 10 a 20 anni	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	1,10
	Signorili	1,05
	Civili	1,00
	Economiche	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,80
	Assente 5° piano	0,70
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1,00
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1,00
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1,00
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
PARCHEGGIO COMUNE	Parco	1,06
	Assente	1,00
	Posto auto per UI	1,04



nonché dalle indagini svolte presso studi tecnici professionali, mediatori, agenzie immobiliari di riferimento per la zona in questione, nonché presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e la relativa Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si è considerato il costo di mercato di immobili che riportassero caratteristiche simili al compendio immobiliare in esame, dopodiché si è pervenuti al parametro unitario del valore medio al metro quadro.

Il valore medio al metro quadro così calcolato, è stato moltiplicato per la superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto della presente stima, ottenendo il Valore Medio di Mercato dello stesso. Infine per calcolare il valore di mercato dell'immobile c.d. col metodo diretto (Vmd) si è tenuto conto della stessa serie di coefficienti correttivi già precedentemente calcolati, i quali modificano il prezzo dell'immobile.

Utilizzando come base di partenza i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avremo che nella zona in cui ricade l'immobile, classificata come "Semicentrale / semicentro degradato", codice Zona C5, zona microcatastale n. 4, il valore di mercato per abitazioni di tipo economico in stato manutentivo scadente oscilla tra 1.250 e 1.900 €/mq.

In virtù di quanto testé esposto, è possibile utilizza-



re i dati ottenuti come base di partenza, così come anche effettuato con l'utilizzo del precedente metodo, considerando plausibile il valore medio, pari a €/mq 1.575,00.

Atteso che tali valori sono di larga massima e non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa ed atteso inoltre il loro riferimento all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, è necessario approfondire la stima utilizzando i coefficienti di merito già precedentemente calcolati e determinati nel valore di 0,82.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia, come precedentemente determinata per via analitica, è pari a 138 mq.

Otterremo pertanto:

$$Vmd = € 1.575,00 \times 138 \text{ mq} \times 0,82 =$$

$$€ 178.227,00$$

CALCOLO DEL VALORE MEDIO FINALE DELL'IMMOBILE

Come si può notare, i due valori ottenuti con i metodi utilizzati differiscono di poco l'uno dall'altro, attestando peraltro la correttezza formale del procedimento estimativo utilizzato.

Per ottenere il valore medio finale dell'immobile si



 ROSARIO MANZO

può pertanto ragionevolmente effettuare la media tra i valori calcolati con i due metodi utilizzati, come segue:

$$Vma = € 155.125,00$$

$$Vmd = € 178.227,00$$

$$Vm = (Vma + Vmd) / 2 =$$

$$(€ 155.125,00 + € 178.227,00) / 2 =$$

$$€ 166.676,00$$

Tale valore può essere arrotondato al valore finale di Vm pari a € 166.000,00.

Risposta al quesito n. 5

"Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/2/85 n. 47 e succ. modif. eventualmente: determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo."

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita istanza al Comune di Castellammare di Stabia tramite P.E.C. in data 15/01/2014 (cfr. allegato n. 10).

Urbanisticamente, l'edificio in cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione, ricade in Zona A del PRG, Centro Storico, Sottozona A2 "Insediamenti Collinari".

A tale sottozona si applicano le seguenti norme di attuazione: "Ricade nella zona 2 del PUT - Tutela insediamenti antichi accentrati. Comprende la parte di territorio che non ha subito grosse modificazioni edilizie. Per l'edilizia recente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87. E' prevista inoltre per tale zona la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati per il restauro e risanamento conservativo, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87. Tali piani potranno riguardare un isolato, più isolati, porzioni di territorio o l'intera area. Fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87; in armonia con quanto descritto nelle presenti norme all'art.12. Tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previo parere di competenza e nel rispetto delle prescrizioni del vigente PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni,



modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei."

L'edificio fa pertanto parte del tessuto urbano storico, e la sua costruzione è anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/8/1942.

Per questi edifici non era necessario alcun titolo abilitativo e, all'entrata in vigore della legge, gli edifici già esistenti sono da considerarsi legittimi.

L'Ufficio Condono del Settore Urbanistica presso il Comune di Castellammare di Stabia ha risposto all'istanza del sottoscritto C.T.U. con nota prot. n. 4655 del 10/02/2014, affermando che presso l'Ufficio non risultano acquisite istanze di condono a nome di per abusi edilizi realizzati alla via Campo di Mola n. 27/31 (cfr. allegato n. 11).

Trasmissione della bozza alle parti

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare alle parti bozza della relazione, così come prestabilito in sede di udienza, in data 28/2/2014.

L'invio è avvenuto tramite Posta Elettronica Certificata

- 28 -



ta, e si è richiesto alle parti di fornire le proprie considerazioni entro e non oltre il 15/3/2014.

Alla data prefissata, sono pervenute al sottoscritto le sole note del C.T.P. Arch. Roberto Visciano, che formano parte integrante della presente relazione.

Controdeduzioni alle note del C.T.P., Arch. R. Visciano

Il C.T.P., Arch. Roberto Visciano, ha incentrato le sue considerazioni sulla determinazione del valore venale dell'immobile.

Egli si è dimostrato concorde con il sottoscritto C.T.U. circa il metodo utilizzato per la stima del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di causa.

Pur condividendo la metodologia, il C.T.P. ha evidenziato alcune criticità circa l'attribuzione dei coefficienti di merito utilizzati per la stima, la definizione del valore "grezzo" di partenza per la stima e la determinazione della percentuale forfettaria di spese riconducibili alla gestione dell'immobile.

Per quanto concerne il valore grezzo di partenza per la stima del valore venale, è in effetti verificabile la non corretta attribuzione della zona censuaria O.M.I.

Tuttavia, il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'ila dato



utilizzato sia comunque corretto e coerente con il contesto urbano e sociale ove l'immobile sorge, per i motivi che di seguito verranno dettagliatamente specificati.

Innanzitutto, come specificato, i dati forniti dall'O.M.I. indicano valori di larga massima, provenienti da indagini generiche ed utili soltanto ad un primo abbozzo di stima, e la loro entità deve essere affinata con ulteriori indagini.

Da un punto di vista statistico, inoltre, risulta impensabile una variazione netta e significativa tra due zone poste ad una distanza reciproca così limitata. Risulta evidente che il valore di mercato di immobili a ridosso di microzone contigue non possa essere così differente da giustificare un approccio alla stima radicalmente diverso. Le due microzone, invece, presentano caratteristiche senza dubbio simili in coincidenza del loro confine, e non può ipotizzarsi un valore venale significativamente dissimile. Giova peraltro considerare che, dato il background urbano e sociale specifico della zona considerata, il valore grezzo da prendere in considerazione sia da ricercarsi in un punto giacente sul versante del valore più basso delle forbici considerate. In altre parole, nulla vincola l'estimatore a considerare il valore medio aritmetico come dato grezzo di partenza per la stima.

- 30 -



In dettaglio, il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato come valori di partenza per la stima € 1.575,00 come prezzo unitario medio al metro quadrato di superficie commerciale ed € 365,00 come prezzo unitario medio al metro quadrato di superficie netta per il calcolo del valore di locazione.

Si ribadisce che la scelta del valore medio assoluto è da considerarsi come convenzionale per l'approccio alla stima del valore venale, non certo come obbligatoria o tassativa. L'estimatore, invece, ha a disposizione un range di valori cui attingere, non certo affidandosi al caso, ma piuttosto affidandosi a valutazioni oggettive ed evidenti di prima analisi delle caratteristiche del bene da valutare.

Il C.T.P. ritiene maggiormente congrui i valori di €/mq 1.625,00 di superficie commerciale ed €/mq 375,95 di superficie netta, valori che si discostano dalla stima del sottoscritto, rispettivamente di €/mq 50,00 ed €/mq 10,95.

In virtù di quanto già esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora validi e congruenti i valori già utilizzati nella bozza di relazione, attesa la loro validità all'interno di entrambi i range di entrambe le microzone considerate e l'esiguo scarto tra i valori assunti contestati e quelli proposti dal C.T.P.

Il C.T.P. evidenzia inoltre l'errata applicazione di

- 31 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

alcuni coefficienti di merito, relativamente all'impianto di condizionamento ed alla tipologia dei vetri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ritengono accettabili ed evidenti le osservazioni del C.T.P circa la tipologia dei vetri e l'effettiva presenza di un impianto di riscaldamento autonomo, mentre si è in disaccordo circa la definizione di impianto di condizionamento autonomo totale o parziale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La totalità o parzialità di un impianto di condizionamento vanno riferite non già al rapporto tra macchine esterne e split interni, quanto al soddisfacimento totale o parziale del fabbisogno energetico dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'impianto di condizionamento non è presente in tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare, pertanto il sottoscritto ritiene di aver correttamente applicato il relativo parametro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è pertanto provveduto ad apportare le relative modifiche ai coefficienti di merito relativi all'impianto di riscaldamento ed alle finestrate, così come proposto dal C.T.P., ottenendo un coefficiente globale di merito pari a 0,82 invece che a 0,77.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

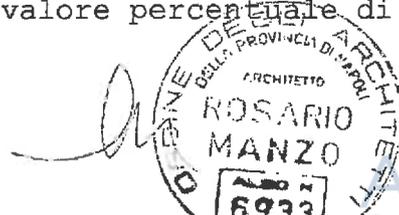
ASTE
GIUDIZIARIE®

Si osservi che il valore di 0,82 è sostanzialmente concorde con quanto dedotto dal C.T.P.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto concerne, infine, la percentuale di passività utilizzata per il calcolo del valore percentuale di spe-

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

se e passività (Sp), il C.T.P. adduce motivazioni prettamente soggettive sulla presunta necessità di utilizzare stavolta i soli valori minimi della tabella allegata, suggerendo un valore percentuale pari al 14,50% rispetto al valore calcolato dal sottoscritto C.T.U., pari al 15,00%.

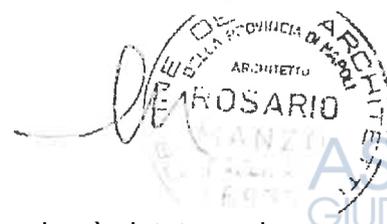
Pertanto, vista peraltro l'esiguità dello scarto tra i due valori, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora corretto il valore già assegnato a Sp, pari al 15%.

Conclusioni

Riassumendo brevemente quanto esposto in dettaglio nei capitoli che precedono, il C.T.U. conclude quanto segue:

1. L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al fg. 9, part. 111. A far data dal 08/04/2003, l'unità immobiliare è così classificata: foglio 9, particella 111, sub 102, zona censuaria 1, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 588,76. All'interno del nuovo sub 102, la proprietà risulta essere così divisa:

o , nata a



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

o , C.F., per 667/1000;
o o, nato a

il C.F. per
111/1000;

o nata a

il C.F. per
111/1000;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

o , nato a
il C.F. per

111/1000.

2. L'unità immobiliare si presenta, da un punto di vista

complessivo, significativamente degradata, pur presentando alcune finiture di pregio. Le operazioni di rilievo architettonico dell'immobile hanno condotto alle rappresentazioni grafiche di cui all'allegato n. 8.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. L'unità immobiliare non è comodamente divisibile, risultando la divisione non soddisfacente sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista economico-funzionale, attesa l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Il valore venale dell'immobile ammonta ad € 166.000,00 (diconsi Euro centosessantaseimila/00).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. L'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico e non risultano acquisite istanze di condono presso gli uffici del Comune di Castellammare di Stabia (NA).

Con quanto sopra, il sottoscritto arch. Rosario Manzo, ritiene di aver fedelmente adempiuto al mandato conferitogli e si dichiara fin d'ora a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sorrento, 21/3/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosario Manzo

