

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE



Ill.mo Sig. G.E. dr. L. Pica della V Sezione Civile
Procedimento di espropriazione immobiliare n. 1853/07 R.G.E.
promosso da
Banca di Credito Popolare – Soc.Coop per azioni
Contro



1. INCARICO

Con ordinanza del 31/07/09 il G.E. Dott. L. Pica, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Arch. Emilia Fergola, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 7503 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso Questo Tribunale, C.T.U. nell'ambito del processo esecutivo n° 1853/2007.

Accettato l'incarico nell'udienza del 06 ottobre 2009, il C.T.U. prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di seguito riportato.



2. MANDATO E RELATIVI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione Dr. Pica visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero

se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **Indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva

proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;

- 7) segnali**, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;
- segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 8) precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 9) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 10) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985 n. 47 , specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi per l'eliminazione degli abusi;
- 12) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa

autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

13) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

14) **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

16) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 18) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il G.E. dispone che l'esperto:

- 19) **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte **redigendo** apposita relazione, articolata secondo lo schema dei 18 punti appena esposti;
- 20) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti

un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

- 21) **depositi** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni di cui al n. 20;
- 22) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico specie nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni di cui al n. 20;
- 23) **depositi** almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 24) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 25) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 26) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle

operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- 27) **provveda**, a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

- 28) **provveda**, a compilare l'apposita scheda di controllo, da ritirare in cancelleria, che a cura dell'ufficio dovrà poi essere inoltrata al Nucleo di Polizia Tributaria di Napoli, nel quadro dell'attività di prevenzione e repressione di fatti illeciti nell'ambito delle procedure esecutive;

il giudice autorizza l'esperto:

- 29) ad **estrarre copia** su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto in particolare è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto al richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- 30) **a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**
- 31) ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

Il giudice dell'esecuzione assegna all'esperto un acconto di € 400,00, a titolo provvisorio per le spese e salvo conguaglio all'atto della liquidazione definitiva, che si pone a carico del creditore pignorante.

L'esperto presta giuramento secondo la formula di rito: *"Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi"*.

Il giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- 32) le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- 33) la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza e sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 28 Dicembre 2009, dopo la comunicazione a mezzo lettere raccomandate A.R. (Cfr. allegato n.2) inviate alle parti, con cui si stabiliva il primo accesso sui luoghi di cui è causa.

Al sopralluogo era presente il sig. _____ e date le pessime condizioni atmosferiche, il sottoscritto C.T.U. decide di rinviare l'incontro, come da verbale in pari data (Cfr. allegato n.2). In data 15 Gennaio 2010, alle ore 15,00, a seguito preavviso dato a mezzo raccomandata A.R. alle parti (Cfr. allegato n.2) erano presenti il sig. _____ e l'avv. Gennaro Bellizzi, quale procuratore in uno all'avv. Bruno Bisogno dei sigg. ' _____ e _____. L'avv. Gennaro Bellizzi, in via preliminare, dichiara di voler nominare quali C.T.P. nel presente procedimento l'ing. _____ nonchè l'Ing. _____. Esibisce inoltre missiva del 15/01/2010, quale proposta di definizione della controversia, onde definire in via transattiva la vertenza, copia è allegata al verbale n.2 (Cfr. allegato n.2). L'avv. Bellizzi, chiede inoltre, che, stante l'avvenuta nomina dei C.T.P., le operazioni peritali vengono rinviate ad un ulteriore appuntamento. Il C.T.U. preso atto di quanto sopra, rinviava l'incontro. In data 11 Febbraio 2010, alle ore 15,00, a seguito di comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata A.R. (Cfr. allegato n.2) erano presenti il sig. _____ e l'ing. _____ in qualità di C.T.P. incaricato (Cfr. allegato n.2). Il sottoscritto C.T.U., letti i quesiti posti dal Giudice passava ai rilievi di rito al fine di una corretta definizione del valore dei beni. Venivano effettuate le foto dei terreni interessati, veniva effettuato il riscontro delle unità abitative interessate, con il relativo rilievo degli interni corredato dalle foto dei singoli vani. In tale incontro il sig. _____

dichiarava, che i locali oggetto di accertamento e di stima non erano concessi in fitto.



3.1 Accessi ai vari uffici

04/12/2009 – 07/12/2009 Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, (Cfr. allegato n.3a, 3b, 7) dove si acquisivano le visure e relative planimetrie in scala 1:2000 per la corretta individuazione degli immobili e dei terreni oggetti di causa e si inoltrava domanda per copie conformi di piante relative agli immobili.

29/12/2009 – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli, ritiro della documentazione richiesta in precedenza.

10/12/2009 – Il C.T.U. si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Quarto (Na), (Cfr. allegato n.9a, 9b, 10) per inoltrare richiesta di certificato di destinazione urbanistica sia dei terreni che dei fabbricati oggetti di causa, altresì era richiesta l'esistenza di vincoli urbanistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, estratto di mappa catastale aggiornata per la corretta individuazione degli immobili, copia conforme di eventuali autorizzazioni o concessioni amministrative, certificato di agibilità, in caso di violazione alla normativa urbanistico/edilizia, eventuali condoni presentati.

28/01/2010 – Accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Quarto per il ritiro della documentazione in precedenza elencata.

05/02/2010 – 15/02/2010 – Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Napoli (Cfr. allegato n. 6a, 6b) per richiedere e ritirare l'Ispezione Ipotecarie degli immobili e terreni oggetto di controversia.

05/02/2010 – Accesso all'Archivio Ufficiale del CCIAA (Cfr. allegato n.4) per richiedere e ritirare le visure storiche società di capitale per nominativo.



4. RISPOSTA AI QUESITI



QUESITO N.1

Oltre alla documentazione in atti (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari – certificato effettuato in formalità relative ai soggetti aventi titolarità nel ventennio sull'immobile oggetto di richiesta, estratto del catasto certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) il sottoscritto C.T.U. ha integrato la documentazione con mappe censuarie (allegato n. 3a e 3b) per la corretta identificazione del bene, certificati di destinazione urbanistica, certificato di stato libero relativo alla sig.ra (allegato n.5a), atto di matrimonio con annotazioni marginali relative al sig. ' (allegato n.5b) e visura camerale degli esecutati (allegato n.4).

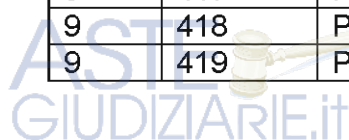
Quesiti n.3, n.6, n.10, n.11, n.14, n.15, n.16, n.18



4.1 BENI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO

Sono oggetto di stima gli immobili di cui al procedimento esecutivo n° 1853/07 trattasi di immobili (terreni) siti nel Comune di Quarto, e più precisamente alla Contrada "Spinelli":

COMUNE DI QUARTO						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	96	Frutteto	3	36 70	€. 39,80	€. 27,80
9	412	Frutteto	3	14 97	€. 16,24	€. 11,21
9	413	Frutteto	3	18 26	€. 19,80	€. 13,67
9	415	Frutteto	3	24 87	€. 26,97	€. 18,62
9	416	Frutteto	3	02 42	€. 2,62	€. 1,81
9	417	Frutteto	3	01 87	€. 2,03	€. 1,40
9	418	Pascolo	U	07 10	€. 0,40	€. 0,22
9	419	Pascolo	U	00 54	€. 0,03	€. 0,02



9	420	Seminativo	3	08 75	€. 3,84	€. 3,39
9	421	Seminativo	3	10 78	€. 4,73	€. 4,18
9	422	Seminativo	3	07 08	€. 3,11	€. 2,74
9	423	Seminativo	3	03 66	€. 1,61	€. 1,42
9	424	Pascolo	U	05 18	€. 0,29	€. 0,16
9	425	Pascolo	U	00 65	€. 0,04	€. 0,02
9	427	Seminativo	3	01 75	€. 0,77	€. 0,68
9	428	Seminativo	3	01 57	€. 0,69	€. 0,61
9	429	Seminativo	3	01 17	€. 0,51	€. 0,45

Per gli immobili (fabbricato) sito nel comune di Quarto, e più precisamente alla via Theodor Mommsen n.1:

COMUNE DI QUARTO						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	301	2	A/2	2	4,5 vani	€. 290,51
6	301	3	A/2	2	6,5 vani	€. 419,62
6	301	4	A/2	2	6,5 vani	€. 419,62
6	301	5	A/2	2	6,5 vani	€. 419,62
6	301	7	A/2	2	8 vani	€. 516,46

Per quanto alle particelle del foglio 9, e più precisamente la numero: 96,412,413,415,416,417,418,419,420,421,422,423,424,425,427,428, 429 esse costituiscono un unico lotto funzionale con accesso diretto dalla strada (proprietà), confinante nel suo insieme con proprietà e . Non presentano nessuna coltivazione in essere ma solo vegetazione spontanea. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le particelle in questione sono situate in aree soggette a Vincolo non aedificandi per verde di rispetto e/o rispetto stradale. (Cfr. allegato n.10) e ricadono in zona di interesse archeologico.

Per quanto alla particella 301 sub 2,3,4,5,7 del foglio 6, a seguito di accertamenti catastali, (Cfr. allegato n.7c, 7d, 7e, 7f, 7g) nonché sopralluogo eseguito in data 11.02.2010, si dichiara che tale particella, è parte di un unico fabbricato urbano con corte pertinenziale (parte comune) ai vari sub. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che la particella in questione è situata in zona Residenziale di Completamento (Destinazione Bb44) e si precisa che il comparto Bb44

a seguito di delibera di G.M. n°102 del 15/04/1999 risulta essere non satura. (Cfr. allegato n.10) .

Allo stato di fatto il corpo di fabbrica è in via T. Mommsen n.1 avente le caratteristiche di seguito descritte:

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 80, e trattasi di costruzione realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia successivamente sanato con Concessione edilizia in sanatoria (allegato n.9a) ai sensi della Legge 724/94 e 47/85, domanda presentata in data 28/02/95 con protocollo n.7302 al Comune di Quarto.

L'immobile è realizzato con struttura portante in c.a. e solai orizzontali in latero-cemento. La tipologia architettonica è di livello medio e si compone di quattro piani fuori terra e uno seminterrato a cui si accede da un unico vano scala. L'ingresso è autonomo per ognuno dei livelli/piani a cui si accede dallo stesso vano scala. I piani sono distinti con i seguenti numeri d'interni: (si precisa che i numeri vengono rilevati dalle visure catastali-allegati 7c, 7d, 7e, 7f) n.1 per il seminterrato, n.2 piano primo, n.3 piano secondo, n.4 piano terzo e n. 4 piano quarto/mansarda. L'immobile è stato costruito in diversi periodi, ultimo, il piano quarto-mansarda che è stato realizzato a partire dall'anno 2003, con D.I.A. denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60, legge n.662/96 e art. 2 legge regionale n.19/01, in atti protocollo n.2274 del 28 gennaio 2003 al Comune di Quarto.

La denuncia di inizio attività prevedeva la realizzazione di un sottotetto termico senza divisione degli ambienti interni (Cfr. Allegato n.9b), con altezza di colmo centrale di m. 3,15 e perimetrale su due lati di m.0,50, pendenza delle falde 35%. Dalla planimetria catastale con dichiarazione protocollo datata 05/09/2007, confermata da sopralluogo peritale, risulta un'altezza di colmo centrale di m.3,50 e perimetrale su due lati di m.0,75, per cui abbiamo una pendenza delle falde maggiore del 35%.

Inoltre la visura catastale del piano in questione, part. N. 301 sub. 7 del foglio n. 6, riporta una consistenza di otto vani.

Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso risulta essere buono.

L'intero lotto confina a nord con una recinzione a muro in cemento interrotto da un cancello automatico d'ingresso all'area in questione, con via T. Mommsen (strada comunale). Il lato ovest, est e sud con terreni di proprietà aliena (Proprietà ' e proprietà).

La distribuzione interna dell'immobile appare uguale allo stato originario ad esclusione del piano seminterrato e del piano quarto-mansarda.

L'altezza utile degli appartamenti è pari circa a m 2,80, lo stato di conservazione degli interni risulta essere sufficientemente buono.

Le pareti delle unità immobiliare sono tinteggiate con colori chiari, tranne quelle del vano cucina e vani bagno rivestite per una certa altezza con piastrelle in monocottura (Cfr. allegato n.11).

Gli infissi sono in alluminio, l'impianto elettrico, costituito da corpi illuminanti e canaline sotto traccia, risulta ben distribuito negli appartamenti.

Gli immobili oggetto di valutazione, sono occupati dal signor ' e dai suoi familiari.

Presso il Comune di Quarto (NA), relativamente al fabbricato in questione non esiste una dichiarazione di agibilità.

Descrizione secondo i singoli piani:

1. **piano seminterrato** di cui al sub 2, interno 1, consistenza vani 4,5: locale garage, cucina, forno, salone e un piccolo deposito, vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato (Cfr. allegato n.7c).; La superficie netta del seminterrato è di mq. 270,01.

Dal rilievo effettuato in sito, risulta un locale ripostiglio di mq.24,00, che seppur riportato nella planimetria del Catasto Edilizio Urbano, non è stato ad oggi oggetto di autorizzazione edilizia.

Tale difformità è comunque sanabile dal punto di vista urbanistico-amministrativo, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, **ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa**, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

I costi e gli oneri per l'eliminazione delle difformità divisi in costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione, sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero: $\text{mq.24,00} \times \text{€}.16,41 \text{mq.} \times 2 = \text{€}. 787,68$ a cui vanno sommati gli oneri di urbanizzazione: $\text{mq.30} \times \text{H3} = \text{mc90} \times \text{€}.2,57 \text{mc} = \text{€}.231,30$

TOTALE €. 1.018,98

La distribuzione planimetrica degli spazi rispetta quella catastalmente riportata (Cfr. allegato n.7c), sono presenti alcune modifiche, finestre lucifere poste lungo la parete perimetrale del locale-garage; il vano w.c., indicato nella planimetria catastale è stato adibito a deposito. (Cfr. allegato n.11).

La variazione da effettuare per l'aggiornamento della planimetria deve essere eseguita mediante la presentazione di un documento DOCFA a titolo oneroso, presso l'Agenzia del Territorio, a cui aggiungere i costi dovuti al tecnico abilitato per la redazione e presentazione dello stesso documento.

Si precisa, inoltre, che il piano seminterrato riportato in planimetria catastale coincide con la dicitura "piano cantinato" della planimetria della Concessione Edilizia in sanatoria.

2. **piano primo** di cui al sub 3, interno 2, consistenza vani 6,5: vano soggiorno, vano cucina, due wc, tre vani letto, piccolo deposito e corridoio, scala che collega sia il piano seminterrato che gli altri piani (Cfr. allegato n.7d). La distribuzione planimetrica degli spazi rispetta quella catastale (Cfr. allegato n.8a), si riportano le modifiche che riguardano l'uso degli spazi: il vano indicato catastalmente con la lettera R (ripostiglio) è stato modificato in w.c., mentre il w.c. tra la cucina e il vano letto è stato utilizzato come vano-letto (Cfr. allegato n. 11) , la finestra del salotto è stata spostata (Cfr. allegato n. 8a).

La variazione da effettuare per l'aggiornamento della planimetria deve essere eseguita mediante la presentazione di un documento DOCFA a titolo oneroso, presso l'Agenzia del Territorio, a cui aggiungere i costi dovuti al tecnico abilitato per la redazione e presentazione dello stesso documento. La planimetria catastale presso l' N.C.E.U. ,coincide anche con la planimetria presentata al Comune di Quarto per la Concessione Edilizia in sanatoria (Cfr. allegato 9a). Inoltre si precisa che il piano primo come riportato da Catasto Urbano coincide con la dicitura "piano rialzato" della planimetria del Condonò.

La superficie netta del piano primo è di mq. 137,77.

La superficie dei balconi è di mq.142,41.

3. **piano secondo** di cui al sub 4, interno 3, consistenza vani 6,5: vano soggiorno, vano cucina, due wc, tre vani letto, piccolo deposito e corridoio, scala che collega sia il piano primo, seminterrato che gli altri piani (Cfr. allegato n. 7e). La distribuzione planimetrica degli spazi rispetta quella catastale (Cfr. allegato n.8b), una modifica riguarda la finestra nel salotto che risulta spostata (Cfr. allegato n 11).

La variazione da effettuare per l'aggiornamento della planimetria deve essere eseguita mediante la presentazione di un documento DOCFA a titolo oneroso, presso l'Agenzia del Territorio, a cui aggiungere i costi dovuti al tecnico abilitato per la redazione e presentazione dello stesso documento.

La planimetria catastale coincide anche con la planimetria presentata al Comune di Quarto per il Condonò Edilizio in sanatoria (Cfr. allegato 9a). Inoltre si precisa che il piano primo come riportato in Catasto Urbano, coincide con la dicitura "piano rialzato" della planimetria della Concessione edilizia in sanatoria, in atti presso il Comune di Quarto.

La superficie netta del piano primo è di mq. 137,77.

La superficie dei balconi è di mq.55,95.

Si precisa che la planimetria catastale coincide con la planimetria presentata al Comune di Quarto per il Condonò Edilizio in sanatoria (Cfr. allegato 9a). Inoltre, il piano secondo, come riportato in Catasto Urbano, coincide con la dicitura "piano primo" della planimetria del Condonò.

4. **piano terzo** di cui al sub 5, interno 4, vano soggiorno, vano cucina, due wc, tre vani letto, piccolo deposito e corridoio, scala che collega sia il piani seminterrato, primo, secondo che la mansarda (Cfr. allegato n.7f). La distribuzione planimetrica degli spazi interni, rispetta quella catastale (Cfr. allegato n.8c), una modifica riguarda la finestra nel salotto che risulta essere spostata e sempre nello stesso vano vi è una finestra non riportata in planimetria catasto urbano (Cfr.allegato n. 11)

La variazione da effettuare per l'aggiornamento della planimetria deve essere eseguita mediante la presentazione di un documento DOCFA a titolo oneroso, presso l'Agenzia del Territorio, a cui aggiungere i costi dovuti al tecnico abilitato per la redazione e presentazione dello stesso documento. La planimetria catastale coincide anche con la planimetria presentata al Comune di Quarto in occasione della Concessione Edilizia

in Sanatoria (Cfr. allegato 9a). Inoltre si precisa che il piano primo come riportato da Catasto Urbano coincide con la dicitura "piano rialzato" della planimetria della Concessione edilizia in sanatoria.

La superficie netta del piano primo è di mq. 137,77.

La superficie dei balconi è di mq.55,95.

Si precisa che la divisione degli spazi interni indicato nella planimetria del Catasto edilizio urbano sono riportati nella planimetria della concessione in sanatoria (allegato n. 9a).

Si precisa, inoltre, che il piano terzo riportato in planimetria catastale coincide con la dicitura "piano secondo" della planimetria della Concessione Edilizia in sanatoria.

5. piano quarto/mansarda di cui al sub 7, interno 4, consistenza vani 8 così come da visura catastale: attualmente è in corso di costruzione. La divisione degli spazi interni non è ancora ben definita. La struttura portante verticale è in conglomerato cementizio, mentre la copertura è costituita da falde inclinate contrapposte con solaio in legno, coperte da un manto di tegole. (Cfr. allegato n.11).

La superficie netta del piano quarto è di mq. 174,62.

La superficie dei balconi è di mq.27,48.

Gli ambienti interni riportati nella planimetria catastale non sono conformi alla planimetria in atti allegata alla Denuncia di Inizio Attività depositata presso il comune di Quarto. Le altezze medie degli ambienti sono diverse da quelle riportate in D.I.A. La superficie del terrazzo anteriore ed il balcone posteriore, che in D.I.A. sono riportati scoperti, risultano allo stato attuale, realizzati come ulteriori ambienti volumetrici (Cfr. Allegato n.7g). Le pendenze attuali del solaio di copertura, del piano quarto-mansarda, delineano una altezza dalla linea di gronda alla quota di calpestio del terreno, maggiore di ml.10,00 max consentiti. Infatti, le norme di attuazione del P.R.G. ed il Regolamento Edilizio vigente, stabiliscono un'altezza max totale degli

edifici, in zona Bb44 di ml.10,00 massimo consentiti. Il piano oggetto di riscontro, ha un'altezza di colmo centrale di m.3,50 e perimetrale su due lati di m.0,75, per cui abbiamo una pendenza delle falde maggiore del 35%. In difformità all'art. 77 del Regolamento Edilizio che prevede altezza su due lati non superiore a m.0,50 e pendenza non superiore al 35%.-

Al momento, tale difformità non è sanabile.

Per quanto attiene alle **pertinenze**, (parte comune) risulta uno spazio, adibito in parte a verde e in parte utilizzato come zona parcheggio; (Cfr. allegato n.11) che è comune ai vari sub, e misura mq. Mq.909,15.

Quesito n.4

4 2. PROVENIENZA DEI BENI

Secondo quanto riportato dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 8 luglio 2008 e presente negli atti di causa: a firma del notar Dr. Francesco Fasano, a carico della **sig.ra** nata a il relativamente all'**appezzamento di terreno** sito in Quarto (Na) alla Contrada Spinelli della superficie complessiva a corpo di ettari uno, are quarantasette e centiare trentatre (ha 1,47,33), confinante nel suo insieme con proprietà proprietà strada di proprietà

Detto bene risulta catastalmente così individuato:

Foglio 9 particella 96, are 36,70, R.D. €. 39,80 e R.A. €. 27,48.

Per la restante parte viene indicato nel tipo di frazionamento n.2977/91(riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Napoli il 20/9/91 Prot. n. 31132, confermato di validità il 14/4/93 Prot. n. 17950.-

Con i seguenti dati:

Foglio 9 particella 412 (ex 97/a), are 14,97;

Foglio 9 particella 413 (ex 97/b), are 18,26;

Foglio 9 particella 415 (ex 5/a), are 24,87;

Foglio 9 particella 416 (ex 5/b), are 2,42;

Foglio 9 particella 417 (ex 5/c), are 1,87;

Foglio 9 particella 418 (ex 3/a), are 7,10;

Foglio 9 particella 419 (ex 3/b), are 0,54;

Foglio 9 particella 420 (ex 98/a), are 8,75;

Foglio 9 particella 421 (ex 97/b), are 10,78;

Foglio 9 particella 422 (ex 98/c), are 7,08;

Foglio 9 particella 423 (ex 98/d), are 3,66;

Foglio 9 particella 424 (ex 104/a), are 5,19;

Foglio 9 particella 425 (ex 104/b), are 0,65;

Foglio 9 particella 427 (ex 99/b), are 1,75;

Foglio 9 particella 428 (ex 99/c), are 1,57;

Foglio 9 particella 429 (ex 99/d), are 1,17;

derivanti tutte dal frazionamento delle consistenze riportate nel Catasto

Terreni di Quarto al foglio 9 particelle n.3 di are 7,60, n.5 di are 28,80,

n.97 di are 36,34, n.98 di are 30,00, n.99 di are 23,00 e n. 104 di are 5,74.

Le formalità relative ai soggetti aventi titolarità nel ventennio sull'immobile oggetto di stima, e più precisamente all'appezzamento di terreno di proprietà di nel periodo complessivamente ispezionato dal 7 giugno 1940 al 17 gennaio 2008, risultano le seguenti:

trascrizioni a ritroso, a favore:

n. 63211/32209 del 04/08/2006 la società

s.a.s. di , vendeva alla sig.ra (Cfr. allegato n.6a)

la piena proprietà del terreno sito in Quarto , alla contrada Spinelli, meglio riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 96, 412, 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428 e 429.

n. 52316/39566 del 16/12/2002 , vendeva alla società

s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , alla contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 422, 424 e 429;

n. 52315/39565 del 16/12/2002 vendeva alla società

s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 421 e 428;

n. 52314/39564 del 16/12/2002 vendeva alla società

s.a.s. di ' la piena proprietà del

terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 420 e 427;

n. 52313/39563 del 16/12/2002 ‘

alla società s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 423 e 425;

n. 52311/39561 del 16/12/2002 ‘

, vendeva alla società s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 413, 417 e 419;

n. 52312/39562 del 16/12/2002 ‘

, vendeva alla società Cave s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 415 e 418;

n. 52310/39560 del 16/12/2002 ‘

, vendeva alla società s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 412 e 416;

n. 52309/39559 del 16/12/2002 ‘

vendevano alla società s.a.s. di la piena proprietà del terreno sito in Quarto , contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 96;

n. 2082/1553 del 19/01/2001

donava alla figlia

la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Quarto
, contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 421 e
428;

n. 24951/19475 del 23/07/1993

donavano

al figlio la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito
in Quarto, contrada Spinelli, riportato in Catasto Terreni al foglio 9
part. 412 e 416;

e donavano al figlio la piena proprietà
dell'appezzamento di terreno sito in Quarto, contrada S e
donavano alla figlia la piena proprietà
dell'appezzamento di terreno sito in Quarto, contrada Spinelli riportato
in Catasto Terreni al foglio 9 part. 420 e 427.

e donavano alla figlia la piena proprietà
dell'appezzamento di terreno sito in Quarto, contrada Spinelli riportato
in Catasto Terreni al foglio 9 part. 422 e 424 e 429.

n. 24949/19473 del 23/07/1993,

vendeva a la

piena proprietà del terreno sito in Quarto alla Contrada Spinelli,
riportato in Catasto terreni al foglio 9 part. 416, 417, 419.

vendeva a la piena proprietà del terreno sito in
Quarto alla Contrada Spinelli, riportato in Catasto terreni al foglio 9
part. 423 e 425.

n. 23321/17591 del 11/07/1990 a seguito di donazione,

donava, ai figli la piena proprietà del terreno sito in Quarto denominato Spinelli, della superficie catastale di are 36,70, e riportato in catasto terreni al foglio 9 part. 96.

n. 13960/10249 del 14/04/1961 acquistava l'appezzamento di terreno in Quarto riportato in Catasto Terreni al foglio 9 part. 5/e, 3/c, da

n. 2319/1713 del 22/01/1955, con atto di divisione a favore e contro,

i detti procedevano alla divisione dei beni provenienti dalla successione paterna e dalla donazione della madre

n. 2314/1712 del 22/01/1955, con atto di donazione

donava, tra l'altro ai figli, i suoi diritti sul fondo rustico in Quarto riportato in Catasto terreni al foglio 9 part. 1, 3, 5.

n. 20280/14813 del 14/10/1946, viene registrato presso l'ufficio del registro delle successione di Napoli al n.49 del volume 107, la successione in morte

n. 22262/14773 del 26/10/1940, con testamento pubblico nominava suoi eredi universali la coniuge ed i figli

ISCRIZIONI CONTRO:

- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobiliare iscritta in data 17 gennaio 2008 al 2943/1914 Pubblico Ufficiale n. 31738/2007 del 13/12/2007 (Cfr. allegato n.6a) a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop per Az., con sede in Torre del Greco.

Relativamente agli immobili di proprietà di “Omissis”

Trattasi di fabbricato per civile abitazione con annessa area scoperta pertinenziale (parte comune) sito nel Comune di Quarto (NA) alla Contrada Spinelli alla via Theodor Mommsen n.1, meglio identificato in catasto al foglio n. 6 particella 301 sub 2,3,4,5, composto da quattro piani, più un quinto, originariamente individuato come lastrico solare, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) al foglio 6 particella 301 sub. 6, con variazione n.37283.1/2007 del 05/09/2007 (protocollo n. NA0638150) per unità afferenti edificate sul lastrico solare, il detto sub 6 della particella 301 del foglio 6 è stato soppresso ed ha originato l'immobile attualmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) con i seguenti dati:

Foglio 6, particella 301 sub 7, via Theodor Mommsen n.1, piano 4, interno 4, categoria A/2, classe 2, vani 8, rendita catastale euro 516,46 (Cfr. allegato n.3b).

Trascrizione a favore:

Periodo complessivamente ispezionato: dal 29/08/1974 (data del titolo immediatamente precedente il ventennio del pignoramento) alla data del pignoramento trascritto in data 17/01/2008.

n. 35021/22552 del 30/06/2008 ha accettato tacitamente l'eredità del padre

n. 35020/22551 del 30/06/2008 cedevano hanno accettato tacitamente l'eredità relitta della madre

n. 11495/8527 del 19/03/2003 cedevano a la quota di comproprietà pari a 266,4/1000 del fabbricato sito nel comune di Quarto alla via Theodor Mommsen, meglio riportato in Catasto al foglio 6 part. 301 sub 2, 3, 4, 5, e 6.

Si precisa che l'area occupata dal fabbricato della presente nota di trascrizione e l'annessa area scoperta misurano mq.1.237 come già riportato nel Catasto Terreni al foglio 6 part. 99, 107, 100, 196.

già titolare iure successorio della quota di 733,60/1000 del fabbricato oggetto della presente nota, a seguito dell'atto che si è trascritto, è divenuto pieno assoluto ed esclusivo proprietario del fabbricato stesso.

n. 14508/12027 del 03/06/1985 cedeva a titolo di permuta a il terreno sito nel comune di Quarto alla contrada Spinelli, riportato nel Catasto Terreni al foglio 6 part. 96 e 194.

cedeva a titolo di permuta a il terreno sito nel comune di Quarto alla contrada Spinelli, riportato nel Catasto Terreni al foglio 6 part. 100 e 196.

n. 21565/19357 del 18/09/1974

vendeva:

a la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Quarto alla contrada Spinelli, riportato nel Catasto Terreni al foglio 6 part. 93, 96 e 99.

A la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Quarto alla contrada Spinelli, riportato nel Catasto Terreni al foglio 6 part. 94, 97 e 100.

ISCRIZIONI CONTRO:

- Atto Esecutivi o Cautelare del 01/07/2009 n.25820/36970 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziale n.1012 del 27/05/2009 – Verbale di Pignoramento - (Cfr. allegato n.6b) a favore della Banca Popolare di Novara S.P.A., con sede a Novara (NO).
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo- iscritta in data 28 marzo 2008 al n. 3373/16986 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli n. 8176/2006 del 20/10/2006 (Cfr. allegato n.6b) a favore della Banca Popolare di Novara S.P.A., con sede a Novara (NO).
- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili- iscritta in data 17 gennaio 2008 al 2943/1914 Pubblico Ufficiale n. 31738/2007 del 13/12/2007 (Cfr. allegato n.6a) a favore della

Banca di Credito Popolare Soc. Coop per Az., con sede in Torre del Greco.

- Ipoteca Legale - iscritta in data 30/09/2006 al 27087/71220 Pubblico Ufficiale Gest Line S.P.A. n. 174117/71 del 16/09/2006 (Cfr. allegato n.6b) derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.L.gs 46/99 dal D.L.gs 193/01 a favore della GEST LINE S.P.A. , con sede a Napoli, via Bracco n.20.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo- iscritta in data 09/08/2006 al n. 23765/63915 Pubblico Ufficiale Tribunale n. 11616/2006 del 04/08/2006 (Cfr. allegato n.6b) a favore della Centro Leasing Banca S.P.A. , con sede a Firenze (FI).
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo- iscritta in data 16/12/2002 al n. 9094/52317 Pubblico Ufficiale n. 20722 del 12/12/2002 (Cfr. allegato n.6b) a favore della Banca di Credito Popolare Società Coop per azioni a responsabilità limitata con sede a Torre del Greco (NA) in Corso Emanuele 92/100.

Quesito n.5

Si è riscontrata conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n.7, n.8, n.9, n.13

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto di causa non includono porzioni aliene, inoltre l'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale e non è stato pignorato solo pro quota.

Quesito n.12

Sia il terreno che il fabbricato si compongono ognuno di un singolo lotto, il terreno si può vendere in un unico lotto, mentre è possibile vendere il fabbricato per piani singoli perché già attualmente indipendenti tra loro e ben identificati catastalmente, quindi non occorre procedere all'identificazione dei relativi confini.

Quesito n.16

Dalle indagini svolte ai vari uffici competenti si rileva che il terreno (foglio 9 particelle: 96, 412, 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428, 429) ricade in zona di interesse archeologico, e rientra in zona Hc e Ha, rispettivamente aree soggette a Vincolo non edificandi per verde di rispetto e aree soggetto a vincolo non aedificandi per rispetto stradale (allegato n. 10).

Il fabbricato (foglio 6 particella 301) non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e di diritti demaniali o usi civici, rientra in zona Bb44 – Zona Residenziale di Completamento (allegato n.10).

4.2.1. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Oggettivamente è stabilito che la consistenza di un immobile, è da considerarsi nella sua interezza, compreso cioè le pertinenze.

La superficie commerciale propriamente detta non è altro che un valore virtuale ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori delle superfici reali. Tali superfici reali, siano esse coperte o scoperte, nette (utili) o lorde, di ambienti principali o accessori non potranno essere, naturalmente ricondotte al valore commerciale attraverso gli stessi coefficienti correttivi.

Si riportano di seguito le superfici nette dell' unità immobiliare oggetto di valutazione.

TERRENO foglio 9 particella 96,412,413,415,416,417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428, 429.

La superficie misura **mq. 14.732.**

IMMOBILE foglio 6 particella 301 sub. 2, 3, 4, 5, 7.

La superficie netta (utile) del **piano seminterrato (sub.2)** misura **mq 270,01**, così come di seguito determinata:

garage	mq	107,81
forno	mq	25,33
cucina	mq	29,89
rip-wc	mq	5,82
salotto	mq	78,74
deposito	mq	22,42
SOMMANO	mq	270,01

Per ottenere la superficie coperta lorda si aggiunge alla superficie utile un incremento del **20%** che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Si avrà, quindi che la superficie coperta lorda sarà pari a

$$\text{mq } 270,01 + \text{mq } 54,00 = \text{mq } \mathbf{324,01}$$

Ora, per un appartamento di questa superficie, la superficie coperta lorda corrisponde esattamente a quella commerciale.

Si avrà, quindi che la superficie commerciale sarà pari a: **mq 324,01**

Si avrà quindi, che la **superficie commerciale totale** sarà pari a

$$\mathbf{\text{TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE} = \text{mq } 324,01}$$

La superficie netta (utile) del **piano primo (sub 3)** misura **mq 137,77**, così come di seguito determinata:

letto1	mq	17,22
letto 2	mq	12,71
letto 3	mq	16,80
letto 4	mq	9,24
wc	mq	5,33
wc 1	mq	5,94
cucina	mq	24,60
salone	mq	45,86
SOMMANO	mq	137,77

Per ottenere la superficie coperta lorda si aggiunge alla superficie utile un incremento del **20%** che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Si avrà, quindi che la superficie coperta lorda sarà pari a

$$\text{mq } 137,77 + \text{mq } 27,55 = \text{mq } \mathbf{165,32}$$

Ora, per un appartamento di questa superficie, la superficie coperta lorda corrisponde esattamente a quella commerciale.

Si avrà, quindi che la superficie commerciale sarà pari a: **mq 165,32**

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare la quota pari a 1/3 della superficie dei balconi.

$$\text{mq } 165,32 + \text{mq } 47,47 = \text{mq } \mathbf{212,79}$$

Si avrà, quindi che la **superficie commerciale totale** sarà pari a

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 212,79

La superficie netta (utile) del **piano secondo (sub 4)** misura **mq 137,77**, così come di seguito determinata:

letto1	mq	17,22
letto 2	mq	12,71
letto 3	mq	16,80
wc	mq	9,24
wc	mq	5,33
wc 1	mq	5,94
cucina	mq	24,60
salone	mq	45,86
SOMMANO	mq	137,77

Per ottenere la superficie coperta lorda si aggiunge alla superficie utile un incremento del **20%** che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Si avrà, quindi che la superficie coperta lorda sarà pari a

$$\text{mq } 137,77 + \text{mq } 27,55 = \text{mq } \mathbf{165,32}$$

Ora, per un appartamento di questa superficie, la superficie coperta lorda corrisponde esattamente a quella commerciale.

Si avrà, quindi che la superficie commerciale sarà pari a: **mq 165,32**

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare la quota pari a 1/3 della superficie dei balconi.

$$\text{mq } 165,32 + \text{mq } 18,65 = \text{mq } \mathbf{183,97}$$

Si avrà, quindi che la **superficie commerciale totale** sarà pari a

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 183,97

La superficie netta (utile) del **piano terzo (sub. 5)** misura **mq 137,77**, così come di seguito determinata:

letto1	mq	17,22
letto 2	mq	12,71
letto 3	mq	16,80
wc	mq	9,24
wc	mq	5,33
wc 1	mq	5,94
cucina	mq	24,60
salone	mq	45,86
SOMMANO	mq	137,77

Per ottenere la superficie coperta lorda si aggiunge alla superficie utile un incremento del **20%** che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Si avrà, quindi che la superficie coperta lorda sarà pari a

$$\text{mq } 137,77 + \text{mq } 27,55 = \text{mq } \mathbf{165,32}$$

Ora, per un appartamento di questa superficie, la superficie coperta lorda corrisponde esattamente a quella commerciale.

Si avrà, quindi che la superficie commerciale sarà pari a: **mq 165,32**

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare la quota pari a 1/3 della superficie dei balconi.

$$\text{mq } 165,32 + \text{mq } 18,65 = \text{mq } \mathbf{183,97}$$

Si avrà, quindi che la **superficie commerciale totale** sarà pari a

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 183,97

La superficie netta (utile) del **piano quarto-mansarda (sub 7)** misura **mq 137,48**, così come di seguito determinata:

vano1	mq	38,59
vano 2	mq	28,56
vano 3	mq	5,67
vano 4	mq	19,63
vano 5	mq	12,88
vano 6	mq	9,62
vano 7	mq	19,59
vano 8	mq	2,94
SOMMANO	mq	137,48

Per ottenere la superficie coperta lorda si aggiunge alla superficie utile un incremento del **20%** che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Si avrà, quindi che la superficie coperta lorda sarà pari a

$$\text{mq } 137,48 + \text{mq } 27,50 = \text{mq } \mathbf{164,98}$$

Ora, per un appartamento di questa superficie, la superficie coperta lorda corrisponde esattamente a quella commerciale.

Si avrà, quindi che la superficie commerciale sarà pari a: **mq 164,98**

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare la quota pari a 1/3 della superficie dei balconi.

$\text{mq } 164,98 + \text{mq } 19,15 = \text{mq } 184,13$

Si avrà, quindi che la **superficie commerciale totale** sarà pari a

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 184,13

PERTINENZE

(parti comuni) Pertinenze ubicate al piano terra del corpo di fabbrica (vedi planimetria Catastale, allegato n.7b), in uso come terreno attrezzato a verde e area di parcheggio a servizio dell'immobile foglio 6 particella 301, superficie **Mq. 909,15;**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica urbanizzata caratterizzata dalla presenza di fabbricati di edilizia privata; la zona risulta non servita dai mezzi di pubblico trasporto, e dista circa 5 km dagli edifici di pubblico interesse quali scuole, chiese, e municipio.

Quesiti n. 17

Metodologia estimativa per i terreni

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a " il più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità - tra possibili valori - di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera

contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ciò premesso è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato i seguenti diversi valori:

- valore di mercato : per confronto o per capitalizzazione dei redditi;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;

rilevato che la presente valutazione si riferisce all'attuale, si ritiene pienamente valida la ricerca del valore di mercato per confronto, stante tale fine restano indispensabili:

1. Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.
2. Conoscenza di recenti valori di compravendita.
3. Esistenza di elementi di comparazione.

Per quanto ai valori delle unità si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari e ai dati reperiti presso: agenzie di mediazioni immobiliari, agenzie del territorio (osservatorio immobiliare), U.T.C., oltre che attraverso la verifica di compravendite avvenute nella zona (studi notarili) e da una personale banca dati. I valori reperiti sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico. Le superfici di calcolo sono state desunte dalle visure catastali, nonché dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quarto, e dagli atti amministrativi reperiti presso i pubblici uffici (ufficio urbanistica Comune di Quarto)

Valori medi riscontrati sul mercato per i terreni della stessa tipologia: le particelle oggetto di stima ricadono in zona "HA" e "HC", rispettivamente Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto

stradale e Aree soggetto a vincolo non edificandi per verde di rispetto.

Per zona HA e HC il costo varia tra €. 10,00 /mq. a €. 30,00/mq.

Attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti per l'immobile in esame ad un valore di mercato € 20,00

Pertanto il valore dell'unità immobiliare si avrà moltiplicando i valori a metro quadro per le superfici.

TERRENO foglio 9 particella 96,412,413,415,416,417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428, 429.

La superficie misura **mq. 14.732**

Foglio	Particella	Valore a mq.	Superficie	Valore
9	96,412,413,415,416,417,418,419,420, 421,422,423,424,425,427,428,429	€/mq.20,00	Mq.14.732	€.294.640

TOTALE VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE €. 294.640,00

(Parte Comune) PERTINENZA foglio 6 particella 301.

La superficie misura **mq. 909,15**

Valori medi riscontrati sul mercato per terreni della stessa tipologia, le particelle oggetto di stima ricadono in zona Bb44, Zona Residenziale di Completamento, pertinenziale all'immobile, la cui volumetria edificabile è stata già utilizzata per la realizzazione dei sub 2,3,4,5,7.

Per zona Bb44 il costo varia tra €. 20,00 /mq. a €. 40,00/mq.

Attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti per l'immobile in esame ad un valore di mercato € 30,00

Pertanto il valore della pertinenza immobiliare si avrà moltiplicando i valori a metro quadro per le superfici.

Foglio	Particella	Valore a mq.	Superficie	Valore
6	301	€/mq.30,00	Mq.909,15	€.27.745,00

TOTALE VALORE DELLA PERTINENZA €. 27.745,00

4.3. VALUTAZIONE DEL BENE

Per calcolare il valore dell'immobile si è applicato sia il metodo di stima indiretto (o analitico), sia il metodo diretto (o sintetico); successivamente si è ottenuto il più probabile valore dell'immobile mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

METODO INDIRETTO O ANALITICO

Il metodo indiretto o 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

La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) e il saggio di capitalizzazione (Sc) in base alla seguente formula:

V_m = Valore di mercato

R_n = Reddito netto annuo

Sc = Saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / Sc$$

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

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuario, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, valutabili mediamente intorno al 23-30% del reddito lordo e variabili in funzione dell'oggetto della stima.

Quindi: Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo annuo "RI" (affitto di libero mercato), detratto delle spese "Sp" a carico della proprietà: $R_n = RI - Sp$

Determinazione del reddito lordo RI

Tenendo conto che le rate d'affitto hanno forma anticipata con periodicità mensile e considerando un interesse annuo "r" pari al 6%, il capitale che si accumula nell'arco di un anno "RI" è pari a :

$$RI = (M \times 12) \times (1+c)$$

M = rata di affitto mensile

$$c = \frac{r(k+1)}{2k}$$

r = interesse annuo 6%

k = numero delle rate anticipate = 12

PIANO SEMINTERRATO

Valutando la particolare situazione in cui trovasi l'immobile analizzato e le caratteristiche intrinseche (ubicazione, tipologia, mancanza di servizi) si può pervenire alla determinazione del canone locativo mensile, che nella zona oscilla tra € 250,00 e € 450,00 mensili. Viste le condizioni generali e locative del caso in esame si può attribuire un canone mensile di € 350,00:

canone di locazione **M = € 350,00 / mese**

$$c = \frac{6\%(12+1)}{2 \times 12} = 3.25\%$$

2x12

$$RI = (350 \times 12) \times (1 + 0.0325) = \text{€} \mathbf{4.336,50}$$

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	
Assicurazioni	1,50	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:

$$Sp = 3,5 + 2 - 2 + 1,5 + 1 + 10 = 16\%$$

Al reddito annuo lordo vanno sottratte le spese e passività, che si aggirano intorno al 16% in modo da ottenere il reddito annuo netto, quindi si ha:

$$Rn = Rl - Sp$$

$$R_n = € 4.336,50 - 16\% = € 4.336,50 - € 693,84 = € 3.642,66.$$



Determinazione del saggio di capitalizzazione Sc

La definizione del Saggio di Capitalizzazione è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali; *interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazione periferiche, qualificazione dell'ambiente esterno, presenza di infrastrutture, grado di finitura interna ed esterna delle due costruzioni e loro età, livello tecnologico, ;* come anche dei rischi non assicurabili , della sicurezza del beneficio fondiario, ecc. ,

tenuto conto di tutto ciò , posso stimare il Tasso di Capitalizzazione in:

$$Sc = 3.85\%$$

Il saggio di capitalizzazione (Sr) che verrà applicato nel caso specifico, sarà il risultato del rapporto tra il valore del saggio medio, pari al 4%, ed il prodotto dei coefficienti correttivi relativi all'immobile preso in esame:



COEFFICIENTI CORRETTIVI – **PIANO SEMINTERRATO**

- età dell'edificio	0,53
- piano (seminterrato)	0,80
- stato conservativo (normale)	1,00
- ubicazione	1,00
- esposizione	1,14
- grado di rifinitura interna	0,71
- grado di rifinitura esterna	1,00
- altezza dei soffitti (tra cm 270 e cm 320)	1,00
- livello tecnologico degli impianti	0,79
- spazi condominiali	2,00
- panoramicità	0,00





Totale coefficienti correttivi = 9,97

$$Sc = 0,04/0,99=0,04$$

$$Vm = Rn/Sc$$

$$Vma = € 3.642,66/0,04 = € 91.066,50$$

Vma = € 91.066,50 – piano seminterrato

PIANO PRIMO

Il canone locativo mensile, nella zona oscilla tra € 400,00 e € 600,00 mensili. Viste le condizioni generali e locative del caso in esame si può attribuire un canone mensile di € 500,00:

canone di locazione **M = € 500,00 / mese**

$$RI = (M \times 12) \times (1+c)$$

M = rata di affitto mensile

$$c = \frac{6\%(12+1)}{2 \times 12} = 3.25\%$$

$$**RI = (500 \times 12) \times (1 + 0.0325) = € 6.195,00**$$

$$Rn = RI - Sp$$

$$Rn = € 6.195,00 - 16\% = € 6.195,00 - € 991,20 = € 5.203,80$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

- età dell'edificio	0,53
- piano (primo)	0,90
- stato conservativo (normale)	1,00
- ubicazione	1,00
- esposizione	2,75
- grado di rifinitura interna	1,00
- grado di rifinitura esterna	1,00



- altezza dei soffitti (tra cm 270 e cm 320)	1,00
- livello tecnologico degli impianti	0,79
- spazi condominiali	2,00
- panoramicità	0,50

Totale coefficienti correttivi = 12,47

$$Sc = 0,04/1,25=0,032$$

$$Vm = Rn/Sc$$

$$Vma = € 5.203,80/0,032 = € 162.618,75$$

Vma = € 162.618,75– piano primo

PIANO SECONDO/TERZO

Il canone locativo mensile, nella zona oscilla tra € 450,00 e € 650,00 mensili. Viste le condizioni generali e locative del caso in esame si può attribuire un canone mensile di € 500,00:

canone di locazione **M = € 500,00 /mese**

$$RI = (M \times 12) \times (1+c)$$

M = rata di affitto mensile

$$c = \frac{6\%(12+1)}{2 \times 12} = 3.25\%$$

$$**RI = (500 \times 12) \times (1 + 0.0325) = €. 6.195,00**$$

$$Rn = RI - Sp$$

$$Rn = € 6.195,00 - 16\% = € 6.195,00 - € 991,20 = € 5.203,80$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

- età dell'edificio	0,53
- piano (secondo/terzo)	1,00
- stato conservativo (normale)	1,00
- ubicazione	1,00
- esposizione	2,78
- grado di rifinitura interna	1,00
- grado di rifinitura esterna	1,00

- altezza dei soffitti (tra cm 270 e cm 320)	1,00
- livello tecnologico degli impianti	0,79
- spazi condominiali	2,00
- panoramicità	1,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale coefficienti correttivi = 13,10

$$Sc = 0,04/1,31=0,030$$

$$Vm = Rn/Sc$$

$$Vma = € 5.203,80/0,030 = € 173.460,00$$

Vma = € 173.460,00– piano secondo/terzo

PIANO MANSARDA

Il canone locativo mensile, nella zona oscilla tra € 400,00 e € 600,00 mensili. Viste le condizioni generali e locative del caso in esame si può attribuire un canone mensile di € 500,00:

canone di locazione **M = € 500,00 / mese**

$$RI = (M \times 12) \times (1+c)$$

M = rata di affitto mensile

$$6\%(12+1)$$

$$c = \frac{6\%(12+1)}{2 \times 12} = 3.25\%$$

$$RI = (500 \times 12) \times (1 + 0.0325) = € \mathbf{6.195,00}$$

$$Rn = RI - Sp$$

$$Rn = € 6.195,50 - 16\% = € 6.195,50 - € 991,28 = € 5.204,22$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

- età dell'edificio	0,53
- piano (mansarda)	1,19
- stato conservativo (normale)	1,00
- ubicazione	1,00
- esposizione	2,78
- grado di rifinitura interna	1,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- | | |
|--|------|
| - grado di rifinitura esterna | 1,00 |
| - altezza dei soffitti (tra cm 220 e cm 300) | 0,53 |
| - livello tecnologico degli impianti | 0,79 |
| - spazi condominiali | 2,00 |
| - panoramicità | 1,25 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale coefficienti correttivi = 13,07

$Sc = 0,04 / 1,30 = 0,030$

$Vm = Rn / Sc$

$Vma = € 5.204,22 / 0,030 = € 173.474,00$

Vma = € 173.474,00– piano mansarda

4.3.1 METODO DIRETTO O SINTETICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il metodo diretto consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della stima, considerando immobili localizzati nella medesima zona che presentano caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile in esame.

Dalla lettura dei quotidiani specializzati in materia, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 di una serie di coefficienti correttivi (calcolati in base al piano, orientamento, servizi, ecc...), i quali modificano il prezzo dell'immobile.

PIANO SEMINTERRATO

Valore medio al mq = € 1.200,00

Superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia =
mq **324,01**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Totale coefficienti correttivi = 0,99

VALORE MEDIO DI MERCATO PIANO SEMINTERRATO

= € 1200,00 x 324,01 mq x 0,99 = **€ 384.923,88**

VALORE MEDIO FINALE DEL PIANO SEMINTERRATO

Per ottenere il valore medio finale dell'immobile si effettua la media tra i valori calcolati con i due metodi, analitico e sintetico, come segue:

Vma = €. € 91.066,50

Vmd = €. 384.923,88

VALORE MEDIO FINALE DELL'IMMOBILE = $\frac{Vma + Vmd}{2}$ =

$$= € 91.066,50 + € 384.923,88 / 2 = \mathbf{€ 237.995,19}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

Valore medio al mq = € 1.400,00

Superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia =
mq 212,79

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Totale coefficienti correttivi = 1,25

VALORE MEDIO DI MERCATO PIANO PRIMO

$$= € 1.400,00 \times 212,79 \text{ mq} \times 1,25 = \mathbf{€ 372.382,50}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE MEDIO FINALE DEL PIANO PRIMO

Per ottenere il valore medio finale dell'immobile si effettua la media tra i valori calcolati con i due metodi, analitico e sintetico, come segue:

$$\mathbf{V_{ma} = € 162.618,75}$$

$$\mathbf{V_{md} = € 372.382,50}$$

$$\mathbf{VALORE MEDIO FINALE DELL'IMMOBILE = \frac{V_{ma} + V_{md}}{2} =}$$

$$= € 162.618,75 + € 372.382,50 / 2 = \mathbf{€ 267.500,63}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO SECONDO/TERZO

Valore medio al mq = € 1.400,00

Superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia =

mq 183,97



COEFFICIENTI CORRETTIVI

Totale coefficienti correttivi = 1,31

VALORE MEDIO DI MERCATO PIANO PRIMO

= € 1.400,00 x 183,97 mq x 1,31 = € 337.400,98



VALORE MEDIO FINALE DEL PIANO SECONDO/TERZO

Per ottenere il valore medio finale dell'immobile si effettua la media tra i valori calcolati con i due metodi, analitico e sintetico, come segue:

Vma = €. 173.460,00

Vmd = €. 337.400,98

VALORE MEDIO FINALE DELL'IMMOBILE = $\frac{Vma + Vmd}{2}$ =

= € 173.460,00 + € 337.400,98 / 2 = € 255.430,49



PIANO QUARTO MANSARDA

Valore medio al mq = € 1.400,00

Superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia =
mq 184,13

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Totale coefficienti correttivi = 1,30

VALORE MEDIO DI MERCATO PIANO PRIMO

= € 1.400,00 x 184,13 mq x 1,30 = **€ 335.116,60**

VALORE MEDIO FINALE DEL PIANO MANSARDA

Per ottenere il valore medio finale dell'immobile si effettua la media tra i valori calcolati con i due metodi, analitico e sintetico, come segue:

Vma = €. 173.474,00

Vmd = €. 335.116,60

VALORE MEDIO FINALE DELL'IMMOBILE = $\frac{Vma + Vmd}{2}$ =

= € 173.474,00 + € 335.116,60 / 2 = **€ 254.295,30**

Il fabbricato-mansarda, attualmente in corso di costruzione, è un' opera allo stato grezza, così come si evince da sopralluogo del 11/02/2010 (allegato n. 11)

Quindi il valore medio finale dell'immobile sarà considerato il 40% del totale, per cui avremo:

= 40% di €. 254.295,30 = **€ 101.718,12**

In relazione alla natura ed alla ubicazione degli immobili e dei terreni appare opportuno la formazione di:

un unico lotto di vendita per i terreni.

LOTTO UNICO TERRENO mq.14.732 VALORE TOTALE €. 294.640,00

Mentre per le unità edilizie, essendo completamente indipendenti tra loro, si ritiene la formazione di quattro diversi lotti di vendita, e cioè:

1° lotto –primo piano + seminterrato,

2° lotto-piano secondo,

3° lotto-piano terzo

4° lotto-piano quarto-mansarda, *(note: allo stato il lotto di vendita riferito al piano quarto-mansarda è da ritenersi sospeso, perché realizzato in difformità al Permesso a costruire, l'abuso edilizio al momento non è sanabile)*

per quanto riguarda il piano seminterrato verrà accorpato in uno al piano primo, mentre le pertinenze (parti comuni) si suddividono in quota ai vari lotti, secondo lo schema seguente:

foglio 6 particella 301	Pertinenze (Parte comune) mq. Mq.909,15 Valore: €.27.745,00	Quota di 1/4 Mq.227,29 €. 6.936,25
foglio 6 particella 301 sub 2	Seminterrato mq. 324,01 Valore immobile: €. 237.995,19	Valore immobile: €. 237.995,19
foglio 6 particella 301 sub 3	Piano Primo mq 212,79	Valore immobile: € 267.500,63
foglio 6 particella 301 sub 4	Piano Secondo mq 183,97	Valore immobile: € 255.430,49
foglio 6 particella 301 sub 5	Piano Terzo	Valore immobile:

	mq 183,97	€ 255.430,49
foglio 6 particella 301 sub 7	Piano Mansarda mq 184,13	Valore immobile: €. 101.718,12

Sommando la quota-pertinenze (parte comune) ai diversi piani avremo:

Lotto n.1 Foglio 6 part.301 sub 2 e 3	Piano Primo mq 212,79+ mq. 324,01+ mq.227,29 € 267.500,63 + €.237.995,19+ €. 6.936,25	TOTALE Mq. 764,09 €. 512.243,07
Lotto n.2 Foglio 6 part.301 sub 4	Piano Secondo mq 183,97+ mq.227,29 € 255.430,49+ €. 6.936,25	TOTALE Mq. 411,26 €. 262.236,67
Lotto n.3 Foglio 6 part.301 sub 5	Piano Terzo mq 183,97+ mq.227,29 € 255.430,49+ €. 6.936,25	TOTALE Mq. 492,26 €. 262.236,67
Lotto n.4 (vedi note sopra) Foglio 6 part.301 sub 7	Piano Mansarda mq 184,13+ mq.227,29 €. 101.718,12+ €. 6.936,25	TOTALE Mq. 411,42 €. 108.654,37
TOTALE VALORE DELL'UNITA' FABBRICATO €. 1.145.370,78		
	TERRENO	TOTALE

Lotto unico-terreno Foglio 9 particelle: 96,412,413,415,416,417,418,419,420, 421,422,423,424,425,427,428,429		Mq. 14.732 €. 294.640,00
TOTALE VALORE DELL'UNITA' IMMOB.-TERRENO €. 294.640,00		

TOTALE VALORE IMMOBILE TERRENO+FABBRICATO
€. 294.640,00 + €. 1.145.370,78 = €. 1.440.001,78

5. CONCLUSIONI

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

- Gli immobili oggetto di causa sono ubicati:

Il fabbricato in via T. Mommsen n.1 e più precisamente:

Il fabbricato si compone di un piano seminterrato + tre fuori terra + un quarto piano mansarda, ed un' area pertinenziale esterna (parte comune) all'intero edificio, adibita allo stato in parte a verde e in parte ad area parcheggio (PERTINANZA PARTE COMUNE DEL FABBRICATO).

Il tutto è meglio riportato in N.C.E.U. comune di Quarto (NA) con identificativi catastali foglio n. 6 particella 301 sub 2,3,4,5,7:

Fabbricato -categoria A/2, classe 2,

consistenza seminterrato 4,5 vani,

piano primo 6,5 vani,

piano secondo 6,5 vani,

piano terzo 6,5 vani,

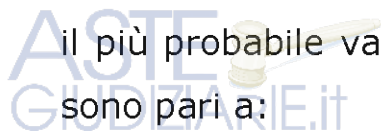
piano quarto-mansarda 8 vani;

Il terreno è in Quarto alla Contrada Spinelli

Meglio identificato in catasto Terreno al foglio 9, particelle 96, 412, 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428, 429,



- a seguito della stima effettuata nel corso della presente perizia tecnico-estimativa si può affermare che:



il più probabile valore venale degli immobili, alla data odierna, sono pari a:

per il TERRENO	€. 294.640,00
per il FABBRICATO	€. 1.145.370,78
per un TOTALE di	€. 1.440.001,78

(diconsi UNMILIONEQUATTROCENTOQUARANTAMILAZEROUNO/78CENT)

Con quanto sopra la sottoscritta, arch.Ing. Emilia Fergola, ritiene di aver adempiuto al mandato conferitole e si dichiara fin d'ora a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vengono uniti alla presente relazione il verbale di accesso, le fotografie e gli allegati richiamati nei vari capitoli. (omissis)

Napoli, 28 marzo 2010



Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dr.Arch. Emilia Fergola

