

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---

SEZIONE EE.II. V

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scala Angela,

nell'Esecuzione Immobiliare 792/2005 del R.G.E. (e proc. Riunito 1167/2005)

G. E. Dott. Salvatore Di Lonardo

promossa da

*San Paolo Imi S.p.a. +4*

contro



*Prossima Udienza: 30/01/2017*

---

## INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA

---

LOTTO UNICO

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| <b>INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA</b> ..... | 1  |
| SOMMARIO.....                               | 2  |
| PREMESSA.....                               | 3  |
| QUESITO n. 1 .....                          | 4  |
| QUESITO n. 2 .....                          | 17 |
| QUESITO n. 3 .....                          | 20 |
| QUESITO n. 4 .....                          | 20 |
| ELENCO ALLEGATI.....                        | 21 |

## PREMESSA

---

La sottoscritta Arch. Scala Angela, con studio in Via Giuseppe Ribera, 5 - 80128 - Napoli, email: studio@studioangelascale.com PEC angela.scale@archiworldpec.it, Tel. 081 57 98 360, Fax 081 57 98 360, riceveva, da parte del G.E. Dott. Salvatore Di Lonardo, l'incarico di integrare la relazione di stima, con riguardo al lotto n. 2, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

L'esperto stimatore veniva a conoscenza dei quesiti appresso riportati, ai quali fa seguito la relativa risposta.

L'accesso fissato per il giorno 17.11.2016 veniva rinviato, a seguito di comunicazione, ricevuta a mezzo Pec in data 15.11.2016, dall'Avv. Gastone Spagna, legale della [REDACTED] (Cfr. *All.12\_Comunicazione Avv. Gastone Spagna*)

L'accesso fissato per il giorno 30.11.2016 veniva rinviato per avverse condizioni metereologiche.

In data 07.12.2016 alle ore 11:00, così come regolarmente comunicato alle parti, veniva effettuato l'accesso, presso il compendio immobiliare pignorato, oggetto della presente Procedura di Esecuzione, e si incontrava sui luoghi il Sig. [REDACTED] il quale dichiarava di occupare l'immobile.

Nell'immobile, ad uso residenziale, erano in corso e quasi ultimati, lavori di manutenzione straordinaria ed erano presenti n. 3 maestranze impegnate ad effettuare opere di tinteggiatura delle pareti e modifiche all'impianto elettrico.

Il Sig. [REDACTED] dichiarava, " [...] di non aver comunicato, involontariamente, al Custode nominato [...] l'esecuzione della tinteggiatura delle pareti e la messa in sicurezza di parte dell'impianto elettrico [...] ". Dichiarava, altresì, di " [...] non ricordare se è stata fatta comunicazione all'ufficio tecnico comunale per l'esecuzione dei sopraindicati lavori [...] ".

Immediatamente, l'Esperto Stimatore dava notizia, per le vie brevi, di tale anomala situazione al Custode nominato Avv. Giovanna Fusco.

Il Sig. [REDACTED] precisava altresì, che " [...] sottostante [...] al lotto n. 2 insiste una cisterna per l'acqua piovana asservita unicamente, mediante pompe, al lotto n. 1. Nello stesso lotto n. 2 vi è un piccolo locale tecnico per il contenimento di una caldaia ad uso esclusivo del lotto n. 1 [...] ".

Si procedeva ad un'attenta ricognizione dei luoghi e al rilievo fotografico-planimetrico dell'immobile. Dal confronto dello stato dei luoghi dell'immobile in oggetto con il grafico di rilievo elaborato nel 2007, anno del deposito della relazione di stima affidata dal G.E. Dott. Michelangelo Petruzzello, si rilevava una diversa distribuzione interna, dovuta allo spostamento di un tramezzo interno. (Cfr. *All.1\_Verbale di Accesso*)

## QUESITO n. 1

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è situato nel Comune Anacapri (NA), in I Vico Le Boffe n. 8/A e n. 8/B; ubicato al piano seminterrato del fabbricato, confina su tutti i lati con I Vico Le Boffe. Lo stesso è identificato presso il N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 204, Sub. 101, Categoria A/2, Classe 1, vani 4. (Cfr. All.2\_Visura storica catastale; All.3\_Planimetria catastale; All.4\_Estratto di mappa)



Foto esterne

All'appartamento, posto al piano seminterrato, si accede da I Vico le Boffe n. 8/B ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, una camera, un bagno e dal locale "cisterna". Dal civico 8/A di I Vico le Boffe si accede, attraverso il disimpegno, al ripostiglio e al locale "impianti" dove risulta installata una

caldaia. In corrispondenza del disimpegno è collocata una botola di accesso alla cisterna sotterranea, contenente acqua piovana. La caldaia e la cisterna sotterranea servono l'appartamento posto al piano superiore. (Cfr. All.5\_Documentazione fotografica; All.6\_Grafico di Rilievo)

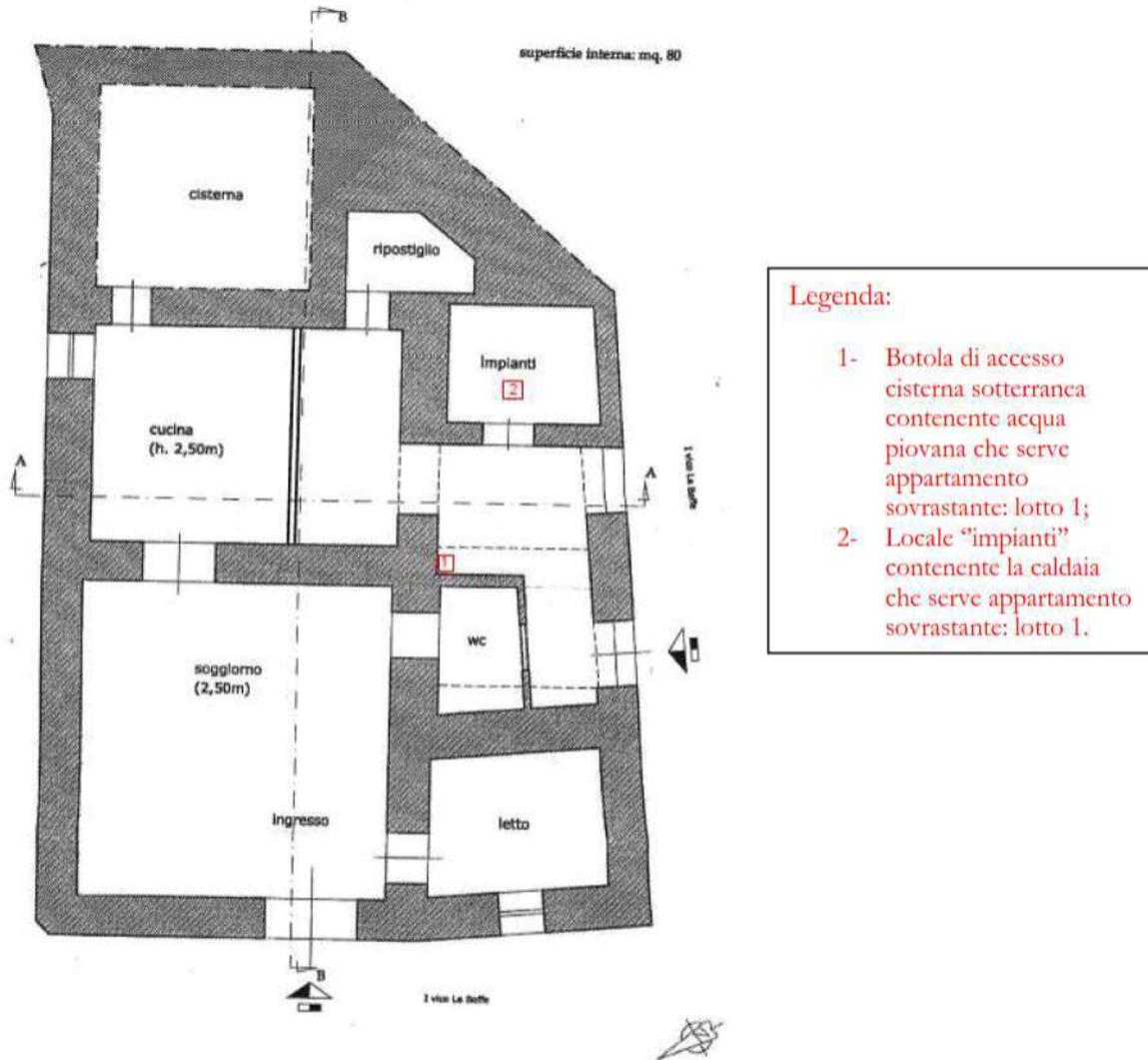


Grafico di rilievo

## DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

Di seguito si riportano le schede di sintesi riportanti le risultanze del sopralluogo relative a:

- determinazione della superficie commerciale;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle caratteristiche qualitative e quantitative.

La consistenza del complesso, sulla cui determinazione sono successivamente eseguite le valutazioni, è di seguito riassunta ed è espressa in termini di superficie interna lorda<sup>1</sup>.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIL)   |                               |                        |                   |
|--|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna lorda (SIL), comporta una <b>Superficie Commerciale di mq 80.00</b> , secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue: |                               |                        |                   |
| DESTINAZIONE   | MQ                            | RAPPORTO<br>MERCANTILE | MQ<br>COMMERCIALI |
| Appartamento   | 80                            | 1                      | 80.00             |
| <b>TOTALE</b>  | <b>Superficie commerciale</b> |                        | <b>80.00</b>      |

Si determina inoltre anche la superficie esterna lorda SEL<sup>2</sup> dell'immobile, come di seguito riportata.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)  |                               |                        |                   |
|---|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie esterna lorda (SEL), comporta una <b>Superficie Commerciale di mq 101.00</b> , secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue: |                               |                        |                   |
| DESTINAZIONE  | MQ                            | RAPPORTO<br>MERCANTILE | MQ<br>COMMERCIALI |
| Appartamento  | 101                           | 1                      | 101.00            |
| <b>TOTALE</b>   | <b>Superficie commerciale</b> |                        | <b>101.00</b>     |

| DATO IMMOBILIARE             |                   |                      |
|------------------------------|-------------------|----------------------|
| CARATTERISTICHE QUANTITATIVE |                   |                      |
| ANNO DI<br>COSTRUZIONE       | NUMERO DI SERVIZI | VETUSTA' DEI SERVIZI |
| Ante '67                     | 1                 | 20                   |

<sup>1</sup>Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

<sup>2</sup> Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

| DATO IMMOBILIARE                    |                    |  |
|-------------------------------------|--------------------|--|
| CARATTERISTICHE QUANTITATIVE        |                    |  |
| √                                   | Impianto elettrico | vetustà: 20  |
| √                                   | Impianto idraulico | vetustà: 20  |
| √                                   | Aria condizionata  | vetustà: 5   |
| STATO DI MANUTENZIONE DEGLI ESTERNI |                    |  |
| 5                                   | Buono              | l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria                 |
| 4                                   | discreto           | l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria        |
| 3                                   | Sufficiente        | <b>P'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria</b>                                  |
| 2                                   | Mediocre           | l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale                    |
| 1                                   | Scarso             | l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale         |
| STATO DI MANUTENZIONE DEGLI INTERNI |                    |  |
| 5                                   | Buono              | l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria                 |
| 4                                   | discreto           | <b>P'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria</b> |
| 3                                   | Sufficiente        | l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria   |
| 2                                   | Mediocre           | l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale                    |
| 1                                   | Scarso             | l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale         |

| DATO IMMOBILIARE            |                |  |
|-----------------------------|----------------|--|
| CARATTERISTICHE QUALITATIVE |                |  |
| INQUINAMENTO                |                |  |
| ambientale                  | acustico       | elettromagnetico   |
| <i>assente</i>              | <i>assente</i> | <i>assente</i>   |
| PROSPICIENZA                |                |  |
| 2                           | Buona          | l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali  |
| 1                           | Normale        | <b>l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze</b>  |
| 0                           | Scarsa         | l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle   |
| ESPOSIZIONE                 |                |  |
| 5                           | Buona          | l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento  |
| 4                           | Discreta       | l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento  |
| 3                           | Normale        | <b>l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano</b>  |
| 2                           | Mediocre       | l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord |
| 1                           | Scarsa         | la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione  |
| LUMINOSITÀ                  |                |  |
| 4                           | buona          | l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento   |
| 3                           | discreta       | l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento   |
| 2                           | normale        | <b>l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento</b>   |
| 1                           | scarsa         | l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti  |
| QUALITÀ DELLE RIFINITURE    |                |  |

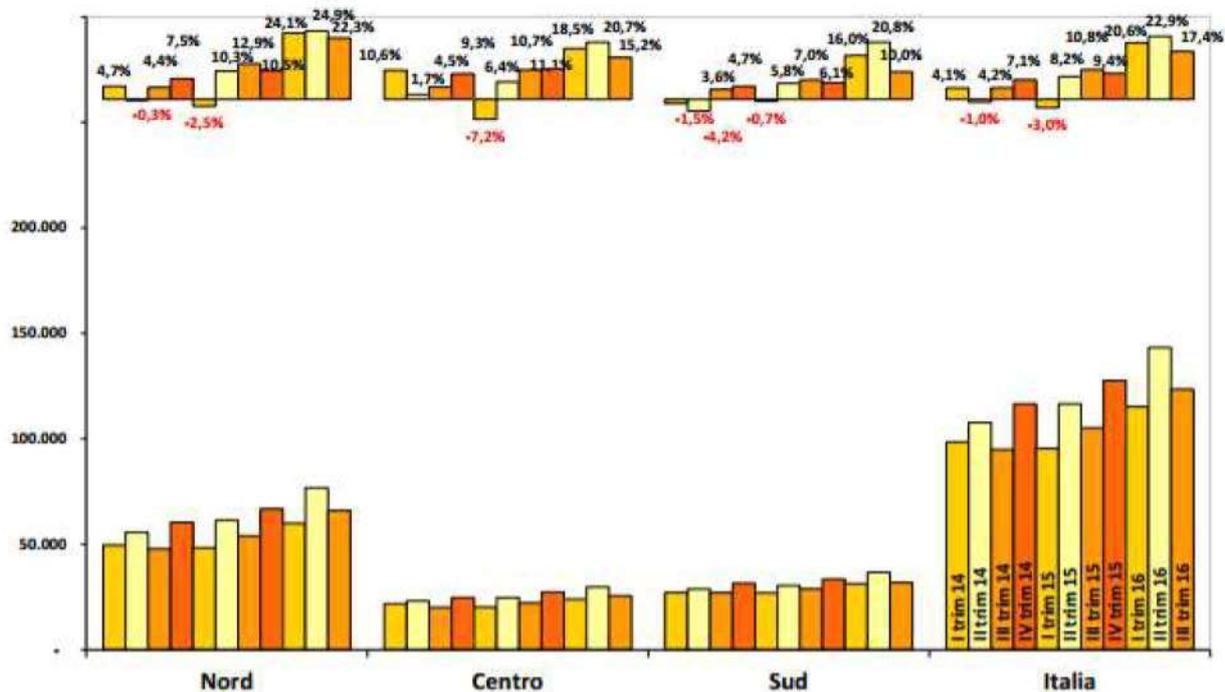
| DATO IMMOBILIARE            |                |  |
|-----------------------------|----------------|--|
| CARATTERISTICHE QUALITATIVE |                |  |
| 5                           | Lusso          | la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari   |
| 4                           | ottima         | la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati  |
| 3                           | buona          | la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta  |
| 2                           | <b>normale</b> | <b>la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario</b>  |
| 1                           | scadente       | la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta  |
| FUNZIONALITÀ                |                |  |
| 1                           | presente       | <b>L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce</b> |
| 0                           | assente        | l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce              |

#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

L'immobile in oggetto, come evidenziato nei precedenti paragrafi, si inserisce nella zona centrale di Anacapri (NA).

Il settore residenziale, che comprende unità immobiliari come quelle oggetto di stima, ha registrato a livello nazionale, nel III trimestre 2016, un rialzo dei volumi delle compravendite.

Il segno è positivo in tutte le aree, anche se con un rallentamento generalizzato rispetto al trimestre precedente, in alcuni casi abbastanza vistoso. Ancora una volta è il Nord a registrare la crescita più significativa (+22,3%) di poco inferiore a quella registrata nel secondo semestre; il dato assume una valenza ancora maggiore se si considera che le regioni settentrionali rappresentano oltre la metà del mercato complessivo. Al Centro il rallentamento è nell'ordine dei 5 punti percentuali (da +20,7% a +15,2%), in linea con la dinamica nazionale; è il Sud, invece, a ridurre in modo più evidente la spinta propulsiva, con un tasso più che dimezzato rispetto alla rilevazione precedente (da +20,8% a +10,0%).



Al Sud nel III trimestre 2016 i Comuni Non Capoluogo, in termini relativi, hanno ridotto la spinta propulsiva, con un tasso quasi dimezzato rispetto alla rilevazione precedente. Ciò si traduce in una riduzione delle transazioni pari al 10,9 % rispetto al II trimestre 2016, con un numero di transazioni pari a circa 23.040<sup>3</sup> unità, come illustra il grafico riportato nella figura seguente.

<sup>3</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Nota trimestrale – terzo trimestre 2016 del 5 dicembre 2016.

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

| NTN residenziale |                       | I trim<br>2016 | II trim<br>2016 | III trim<br>2016 | var %<br>I trim<br>15-16 | var %<br>II trim<br>15-16 | var %<br>III trim<br>15-16 |
|------------------|-----------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Nord</b>      | Capoluoghi            | 19.813         | 24.949          | 20.912           | 29,0%                    | 26,9%                     | 23,0%                      |
|                  | Non Capoluoghi        | 40.151         | 51.737          | 45.093           | 21,8%                    | 23,9%                     | 22,0%                      |
|                  | <b>Totale</b>         | <b>59.963</b>  | <b>76.686</b>   | <b>66.005</b>    | <b>24,1%</b>             | <b>24,9%</b>              | <b>22,3%</b>               |
| <b>Centro</b>    | Capoluoghi            | 11.253         | 14.161          | 11.911           | 17,0%                    | 18,2%                     | 12,5%                      |
|                  | Non Capoluoghi        | 12.680         | 15.606          | 13.695           | 19,8%                    | 23,1%                     | 17,7%                      |
|                  | <b>Totale</b>         | <b>23.933</b>  | <b>29.767</b>   | <b>25.606</b>    | <b>18,5%</b>             | <b>20,7%</b>              | <b>15,2%</b>               |
| <b>Sud</b>       | Capoluoghi            | 9.037          | 10.676          | 8.760            | 18,0%                    | 21,3%                     | 7,6%                       |
|                  | Non Capoluoghi        | 22.201         | 26.116          | 23.040           | 15,2%                    | 20,6%                     | 10,9%                      |
|                  | <b>Totale</b>         | <b>31.238</b>  | <b>36.792</b>   | <b>31.799</b>    | <b>16,0%</b>             | <b>20,8%</b>              | <b>10,0%</b>               |
| <b>Italia</b>    | <b>Capoluoghi</b>     | <b>40.102</b>  | <b>49.786</b>   | <b>41.582</b>    | <b>22,9%</b>             | <b>23,1%</b>              | <b>16,4%</b>               |
|                  | <b>Non Capoluoghi</b> | <b>75.032</b>  | <b>93.459</b>   | <b>81.828</b>    | <b>19,4%</b>             | <b>22,9%</b>              | <b>17,9%</b>               |
|                  | <b>Totale</b>         | <b>115.135</b> | <b>143.245</b>  | <b>123.410</b>   | <b>20,6%</b>             | <b>22,9%</b>              | <b>17,4%</b>               |

Più nel dettaglio, nella provincia di Napoli il volume delle transazioni è stato caratterizzato da un incremento del 7,2% su base annua nel 2015, con un numero di transazioni pari a circa 8.584<sup>4</sup> unità, come illustra il grafico riportato nella figura seguente.

| Resto Provincia   | NTN<br>2015   | Var.%<br>NTN<br>2014/15 | Quota NTN<br>per Provincia | IMI<br>2015  | Differenza<br>IMI 2014/15 |
|-------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Avellino          | 1.699         | 4,3%                    | 8,6%                       | 0,76%        | 0,03                      |
| Benevento         | 927           | 0,9%                    | 4,7%                       | 0,68%        | 0,00                      |
| Caserta           | 3.817         | 2,4%                    | 19,3%                      | 0,91%        | 0,02                      |
| <b>Napoli</b>     | <b>8.584</b>  | <b>7,2%</b>             | <b>43,4%</b>               | <b>0,93%</b> | <b>0,06</b>               |
| Salerno           | 4.748         | 4,6%                    | 24,0%                      | 0,89%        | 0,04                      |
| <b>CAMPANIA</b>   | <b>19.774</b> | <b>5,1%</b>             | <b>100,0%</b>              | <b>0,88%</b> | <b>0,04</b>               |
| Matera            | 897           | 1,0%                    | 36,9%                      | 0,96%        | 0,01                      |
| <b>Potenza</b>    | <b>1.533</b>  | <b>7,7%</b>             | <b>63,1%</b>               | <b>0,75%</b> | <b>0,05</b>               |
| <b>BASILICATA</b> | <b>2.431</b>  | <b>5,1%</b>             | <b>100,0%</b>              | <b>0,81%</b> | <b>0,04</b>               |

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per intera provincia, capoluogo e resto provincia

<sup>4</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Rapporto Immobiliare 2016 – maggio 2016.

Le quotazioni medie indicate per le abitazioni civili in Normali condizioni variano fra €/mq 5600 e 8600, riferiti alla superficie esterna lorda.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: ANACAPRI  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO: PIAZZA VITTORIA, PIAZZA CAPRILE, VIA AXEL MUNTHE LE BOFFE  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 5600                  | 8600 | L                | 12,6                           | 19,4 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 3800                  | 5900 | L                | 8,6                            | 13,3 | N                |
| Ville e Villini              | Normale            | 5900                  | 9100 | L                | 13,3                           | 20,5 | N                |

Stampa Legenda

Tale scenario del mercato immobiliare locale fa prevedere prezzi ancora sensibilmente bassi per i quali non si prevede ripresa nei prossimi 12-18 mesi.

Si riporta di seguito una descrizione degli indicatori tecnico - estimativi, che determinano l'inserimento del bene nel segmento di mercato immobiliare della zona.

| SEGMENTO DI MERCATO         |               |          |                         |                           |                 |       |
|-----------------------------|---------------|----------|-------------------------|---------------------------|-----------------|-------|
| <b>LOCALIZZAZIONE</b>       | Comune        | Anacapri | Provincia               | Napoli                    | CAP             | 80071 |
|                             | Zona          | Centrale | Quartiere               |                           | Foglio di mappa | 6     |
| <b>TIPO DI CONTRATTO</b>    | compravendita |          | <b>DIMENSIONE</b>       | media                     |                 |       |
| <b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b> | scarso        |          | <b>FORMA DI MERCATO</b> | concorrenza monopolistica |                 |       |

|                                      |  |  |  |
|--------------------------------------|--|--|--|
| <b>DESTINAZIONE</b>                  |  | <b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>                           |  |
| Destinazione attuale                 | <b>residenziale</b>  | 1° livello   | <b>fabbricato</b>  |
| Destinazione alternativa             | <b>residenziale</b>  | 2° livello   | <b>condominio</b>  |
|                                      |  | Tipo costruzione                                       | <b>usato</b>   |
| <b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>            |  | <b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>          |  |
| Tipologia edilizia                   | <b>appartamento</b>  | Compratori   | <b>privati</b>   |
| Tipologia costruttiva                | <b>Muratura tradizionale</b>                                       | Venditori  | <b>privati</b>   |
|                                      |  | Motivo dell'acquisto                                   | <b>prima abitazione</b>  |
|                                      |  | Intermediario  | <b>nessuno</b>   |
| <b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b> |  | <b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>            |  |
| Prezzo medio (€ / mq)                | <b>7000</b>  | Presenza di strutture amministrative                   | <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI |
| Filtering                            | <b>assente</b>   | Servita dai mezzi pubblici                             | <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI |
| Fase del ciclo immobiliare           | <b>contrazione</b>   | Presenza di attività commerciali                       | <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI |
|                                      |  | Presenza di strutture sportive                         | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI |
|                                      |  | Presenza di strutture ricreative                       | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI |
|                                      |  | Prossimità a strade di grande comunicazione            | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI |
|                                      |  | Presenza di strutture scolastiche                      | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI |
|                                      |  | Presenza di strutture sanitarie                        | <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI |
| <b>INDICI DI MERCATO</b>             |  | Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili | <b>-0,01</b>   |
|                                      | Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano |  | <b>0,02</b>  |
|                                      | Prezzo medio terreno (€)   |  |  |

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Così come specificato nel quesito 2, lo stato di fatto dell'immobile, rilevato in sede di sopralluogo, risulta difforme rispetto ai grafici presentati unitamente all'Istanza di Condono Edilizio. Si ritiene che per regolarizzare l'immobile sia necessaria una S.C.I.A. in Sanatoria e l'aggiornamento planimetrico catastale con procedura Do.cfa.

Alla luce di tali considerazioni, si giunge alla conclusione di stimare il valore di mercato dell'immobile, nell'ipotesi che sia già stato regolarizzato urbanisticamente e catastalmente, per comparazione, con il criterio del **Market Comparison Approach**.

Il **Market Comparison Approach** consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili definiti per la vendita di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il principio su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento, la rilevazione dei dati immobiliari, planimetrie della zona, dell'immobile e rilievi fotografici, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stati di manutenzione, impianti e servizi, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Successivamente saranno decurtati, al valore precedentemente ottenuto, i costi necessari per gli interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale, al fine di determinare il valore di mercato nelle sue attuali condizioni, tenendo conto che il potenziale acquirente sarà disposto a pagare una cifra sicuramente più vantaggiosa considerando gli oneri che deve accollarsi per regolarizzare l'immobile.

### Valore di Mercato dell'immobile con MCA

Nel segmento di mercato precedentemente identificato, sono stati rilevati due comparabili le cui caratteristiche quantitative sono di seguito tabellate. (Cfr. *All.7\_Comparabili di stima MCA*)

### Comparabili

| Prezzo e Caratteristica            | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro)           | 800.000                 | 674.000                 |
| Data (mesi)                        | 13                      | 13                      |
| Superficie principale (mq)         | 95                      | 72                      |
| Sup. Sec. Terrazzo (mq)            | 58                      | 40                      |
| Sup. Sec. Portico (mq)             | 6                       | 0                       |
| Sup. Sec. Cantina (mq)             | 33                      | 60                      |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 3                       | 3                       |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 3                       | 3                       |
| Riscaldamento autonomo             | 1                       | 0                       |
| Servizi (N)                        | 1                       | 2                       |

### Prezzi Marginali

| Prezzo e Caratteristica      | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro)     | 800.000                 | 674.000                 |
| Data (€/mese)                | 666,77                  | 561,67                  |
| Superficie principale (€/mq) | 6.600,66                | 6.600,66                |
| Sup. Sec. Terrazzo (mq)      | 1.650,16                | 990,1                   |
| Sup. Sec. Portico (mq)       | 1.980,20                | 0                       |
| Sup. Sec. Cantina (mq)       | 1.980,20                | 2.640,26                |
| Riscaldamento autonomo       | 0                       | 3.500,00                |
| Servizi                      | 2.500,00                | 2.500,00                |
| Aria condizionata (€/n)      | 1.800,00                | 1.800,00                |

### Stima

La stima è effettuata confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto con quelle dell'immobile da stimare. (Cfr. All.7\_Comparabili di stima MCA)

*Tabella dei dati*

| Prezzo e Caratteristica            | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile da stimare |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Prezzo di mercato (euro)           | 800.000                 | 674.000                 |                     |
| Data (mesi)                        | 13                      | 13                      | 0                   |
| Superficie principale (mq)         | 95                      | 72                      | 80                  |
| Sup. Sec. Terrazzo (mq)            | 58                      | 40                      | 0                   |
| Sup. Sec. Portico (mq)             | 6                       | 0                       | 0                   |
| Sup. Sec. Cantina (mq)             | 33                      | 60                      | 0                   |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 3                       | 3                       | 4                   |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 3                       | 3                       | 3                   |
| Servizi                            | 1                       | 2                       | 1                   |
| Riscaldamento autonomo             | 1                       | 0                       | 0                   |
| Aria condizionata (n)              | 0                       | 0                       | 1                   |

*Tabella di valutazione*

| Prezzo e Caratteristica            | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (€)              | 800.000                 | 674.000                 |
| Data (€)                           | -8.666,71               | -7.301,71               |
| Superficie principale (€)          | -99.009,9               | 52.805,28               |
| Sup. Sec. Terrazzo (€)             | -95.709,28              | -39.604                 |
| Sup. Sec. Portico (mq)             | -11.881,2               | 0                       |
| Sup. Sec. Cantina (mq)             | -65.346,6               | -158.415,6              |
| Stato di manutenzione immobile (€) | 20.000                  | 20.000                  |
| Stato di manutenzione edificio (€) | 0                       | 0                       |
| Servizi                            | 0                       | -2.500                  |
| Riscaldamento autonomo             | 0                       | 0                       |
| Aria condizionata (€)              | 1.800                   | 1.800                   |

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Prezzo corretto (€)             | 541.186,31   | 540.783,97 |
| Pesi per il calcolo della media | 50%          | 50%        |
| Valore stimato                  | € 540.985,14 |            |

Apportando adeguati arrotondamenti, la media dei due valori ottenuti è pari a € 541.000,00 con una divergenza dello 0,07 %.

Il valore unitario corrispondente è pari a circa 6.800,00 €/mq riferito alla superficie calcolata in SIL, mentre è pari a circa 5.400,00 €/mq se riferito alla superficie calcolata in SEL.

Si stima che, per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, è necessario sostenere costi relativi a:

- Definizione Pratica di Condonò € 4.398,00;
- Presentazione S.C.I.A. in Sanatoria € 3.150,13.

Per regolarizzare catastalmente l'immobile si prevede l'aggiornamento planimetrico catastale con procedura DOC.FA., con un costo presunto forfettario per oneri professionali e diritti erariali di € 500,00 (oltre iva e contributi per legge).

**Riepilogando, si stima che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale siano pari a circa € 8.048,13** (oltre iva e contributi per legge).

Inoltre, l'Esperto Stimatore prevede per lo sgombero del locale "impianti", contenente la caldaia, e per l'adeguamento dell'impianto idrico relativo alla cisterna sotterranea, che servono unicamente il piano sovrastante, un costo pari a circa € 1.000,00 da decurtare al valore dell'immobile.

Apportando adeguati arrotondamenti, si stima che **il valore di mercato dell'immobile**, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, sia pari a € 532.000,00.

## QUESITO n. 2

*Chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no sanabili; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

L'area nella quale è sito l'immobile in oggetto, ricade in zona "A" - nuclei antichi e di pregio ambientali e aree circostanti - del vigente PRG del Comune di Anacapri (NA) e in zona "RUA" - recupero urbanistico

edilizio e restauro paesistico-ambientale - del vigente P.T.P., che vieta qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, inoltre, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di riqualificazione estetica degli immobili e delle aree pertinenziali anche mediante l'inserimento di elementi architettonici tipici e tradizionali del luogo che non costituiscono nuove volumetrie.

L'intero territorio del Comune di Anacapri è assoggettato ai seguenti vincoli:

- **di tutela paesaggistica e ambientale** di cui agli art. 159 e 146 (ex art. 151 del Dlgs 490/989) del D.L.vo 42/04 e successive modificazioni ed integrazioni e alla Legge 1497/39;
- **idrogeologico** di cui al R.D.L. 30.12.23 n. 3267. (Cfr. All.9\_Certificazione Ufficio Tecnico)

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967. A supporto di tale affermazione si riporta quanto descritto nell'Atto del 07.08.1951, per notaio Dott. Cav. Carlo Caracciolo fu Vito di Massalubrense (NA), trascritto il 31 agosto 1951 ai nn. 20048/14327, con il quale il Sig. ██████████ domiciliato in Anacapri, acquistava dalla Sig.ra ██████████, domiciliata a Grosseto, il seguente immobile sito in Anacapri (NA): "*[...] L'intero fabbricato sito alla via Boffe numero uno composto di due terranei seminterrati adibiti ad uso di fienile e di due vani a piano primo con suppeni [...]. L'immobile viene venduto in tutta la sua consistenza e con tutti i suoi diritti [...] e così come essa venditrice ██████████ lo acquistò dalla signora ██████████ con atto per Notar Apicella del primo giugno millenovecentoventiquattro [...]*". (Cfr. All.10\_Atto di Compravendita Rep. n. 3627 del 07.08.1951)

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Anacapri (NA), relativamente all'immobile oggetto della presente relazione, risulta essere stata presentata in data 29.03.1995, dal Sig. ██████████, Istanza di Condono Edilizio con Prot. n. 4742, prog.vo U.T. n. 969/95, ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.1994 n. 724, per opere edilizie abusive, eseguite anteriormente al 15.03.1985, consistenti nella "*[...] realizzazione di una piccola unità abitativa al piano seminterrato del fabbricato composta da quattro vani catastali per una superficie utile complessiva ad uso residenziale di mq 57,48. Detta unità abitativa, ricavata mediante l'utilizzo del piano fondazioni del fabbricato e di preesistenti locali, è stata realizzata negli anni '50 ed in ogni caso prima del 01/01/1967 [...]*".

Il territorio del Comune di Anacapri non è soggetto ai vincoli ostativi, di cui all'art. 33 della legge 28.02.1985 n. 47, all'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria così come previsto dall'art. 35 della medesima legge 47/85.

Tale Istanza di Condono non è stata sino ad oggi evasa, in quanto, per le opere oggetto della predetta Istanza, occorre acquisire il parere previsto dall'art. 32 della legge 28.02.85 n. 47 ed, in particolare, il parere

dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo Paesaggistico Ambientale di cui alla Legge 1497/39, secondo la procedura dell'art. 146 del D.L.vo 42/04 e succ. modif. ed integrazioni, e quello dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.23 n. 3267.

In definitiva, tale Istanza di Condonò risulta ancora priva della documentazione necessaria per l'esame dell'Istanza da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, e per il conseguimento del successivo parere previsto dall'art. 32 della legge 28.02.85 n. 47 del competente Ministero dei Beni e delle attività culturali presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli. (Cfr. All.8\_Attestazione Condonò Edilizio Prot. n. 4742 del 29.03.1995)

Per la definizione dell'Istanza di Condonò dovranno essere corrisposti i seguenti costi:

| <b>COSTI DI DEFINIZIONE PRATICA DI CONDONO</b>  |                   |
|---|-------------------|
| RILASCIO AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SECONDO LA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 146 DEL D.L.VO 22.01.2004 N. 42 E S.M.ED I. | € 319,00          |
| RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L. 28.02.1985 N. 47                              | € 797,00          |
| SANZIONE PECUNIARIA, QUALE INDENNITÀ RISARCITORIA PREVISTA DALL'ART. 167 DEL D.L.VO 22.01.2004 N. 42 E S.M. ED I.         | € 1.782,00        |
| ONERI PROFESSIONALI TECNICO ABILITATO PER ESPLETAMENTO PRATICA  | € 1.500,00        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 4.398,00</b> |

Inoltre, dalle ricerche effettuate per l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, in data 26.05.2015, è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) Prot. n. 7496, per la realizzazione di alloggi esterni per bombole di gpl e contatore elettrico. (Cfr. All.9\_Certificazione Ufficio Tecnico)

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo risulta difforme rispetto ai grafici presentati unitamente all'Istanza di Condonò, per una diversa distribuzione interna. (Cfr. All.6\_Grafico di rilievo; All.8\_Attestazione Condonò Edilizio Prot. n. 4742 del 29.03.1995)

Atteso che sia evasa la Pratica di Condonò, per sanare le difformità riscontrate si prevede la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01, per diversa distribuzione interna, con i seguenti costi:

| <b>PRATICA S.C.I.A. IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI</b> |            |
|--|------------|
| DIRITTI DI SEGRETERIA  | € 292,00   |
| SANZIONE AMBIENTALE  | € 358,13   |
| SANZIONE URBANISTICA   | € 1.000,00 |

|   |                   |
|---|-------------------|
| ONERI PROFESSIONALI TECNICO ABILITATO PER<br>ESPLETAMENTO PRATICA | € 1.500,00        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 3.150,13</b> |

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate ulteriori opere abusive.

### QUESITO N. 3

*Verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico ai sensi del Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 28.02.1938, relativo al Comune di Capri (NA) e dell'allora Frazione di Anacapri. (Cfr. All.11\_Certificazione Ufficio Usi Civici)

### QUESITO N. 4

*Fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Sul bene in esame non gravano formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Infatti, non essendovi Amministrazione Condominiale, non vi sono oneri insoluti di tale natura.

Napoli, li 13/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Scala Angela



## ELENCO ALLEGATI

---

- N° 1 – Verbale di accesso
- N° 2 – Visura storica catastale
- N° 3 – Planimetria catastale
- N° 4 – Estratto di mappa
- N° 5 – Documentazione fotografica
- N° 6 – Grafico di rilievo
- N° 7 – Comparabili di stima MCA
- N° 8 – Attestazione Condono Edilizio Prot. n. 4742 del 29.03.1995
- N° 9 – Certificazione Ufficio Tecnico
- N° 10 – Atto di Compravendita Rep. n. 3627 del 07.08.1951
- N° 11 – Certificazione Usi Civici
- N° 12 – Comunicazione Avv. Gastone Spagna