

## Tribunale di Napoli

### V Sezione Civile

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita dal sottoscritto dott. Ing. Giulio Mangia via M. Cammarano 19 - Napoli - iscritto al nr. 10745 dell'albo degli ingegneri della provincia di Napoli.

**Causa:** Procedura esecutiva 286/2017

**G.I. :** Dott. Russo

Indice

I.	Introduzione .....	2
II.	Svolgimento del mandato.....	2
III.	Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 173 c.p.c. ....	2
IV.	QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....	3
V.	QUESITO n. 2: individuazione e descrizione materiale dei beni di ciascun lotto.....	3
	<i>Identificazione</i> .....	3
	<i>Descrizione della zona</i> .....	3
	<i>Descrizione dell'immobile</i> .....	5
	<i>Descrizione dell'Unità - Appartamento piani II e III</i> .....	6
VI.	QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	11
VII.	QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	13
VIII.	QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato ....	14
	<i>Proprietà e provenienza</i> .....	14
	<i>Trascrizioni e formalità' ultimi venti anni</i> .....	14
IX.	QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..	15
X.	QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	17
XI.	QUESITO N. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
XII.	QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	17
XIII.	QUESITO N. 10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo .....	18
XIV.	QUESITO N. 11: Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile .....	18
XV.	QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	18
	<i>Stima del valore degli immobili</i> .....	18
	<i>Criteri di stima</i> .....	19
XVI.	QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	24
XVII.	QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....	24
XVIII.	Conclusiones.....	25



È stato prodotto certificato storico per immobile ed estratto di mappa.

#### **IV. QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'oggetto del pignoramento è un singolo appartamento sito in Capri (NA);

➤ Appartamento sito in Capri (Napoli) , via Tragara 49 piani II e III

Di piena proprietà della

- Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE a quello in titolarità dell'esecutato
- In catasto al comune di Capri al fg. 6, part. 347 sub 112
- I dati CORRISPONDONO a quelli indicati nel pignoramento.
- Sui dati catastali, sono state individuate le seguenti difformità/inesattezze:
  - La planimetria rappresentata è difforme dallo stato dei luoghi per una diversa suddivisione degli ambienti interni (cfr. paragrafo 3 e successivi)
- Si tratta di lotto unico, non agevolmente divisibile. L'unità è sita in un parco e confina a N con terrapieno e a S, E ed O con il parco condominiale

#### **V. QUESITO n. 2: individuazione e descrizione materiale dei beni di ciascun lotto**

**Lotto unico – CAPRI Napoli, Appartamento II III piano , viaTragara 49**

##### **Identificazione**

Appartamento sito in Capri, via Tragara 49 piani 2 e 3, in Catasto al comune di Capri . 6, part. 347 sub 112.

Di piena proprietà

##### **Descrizione della zona**

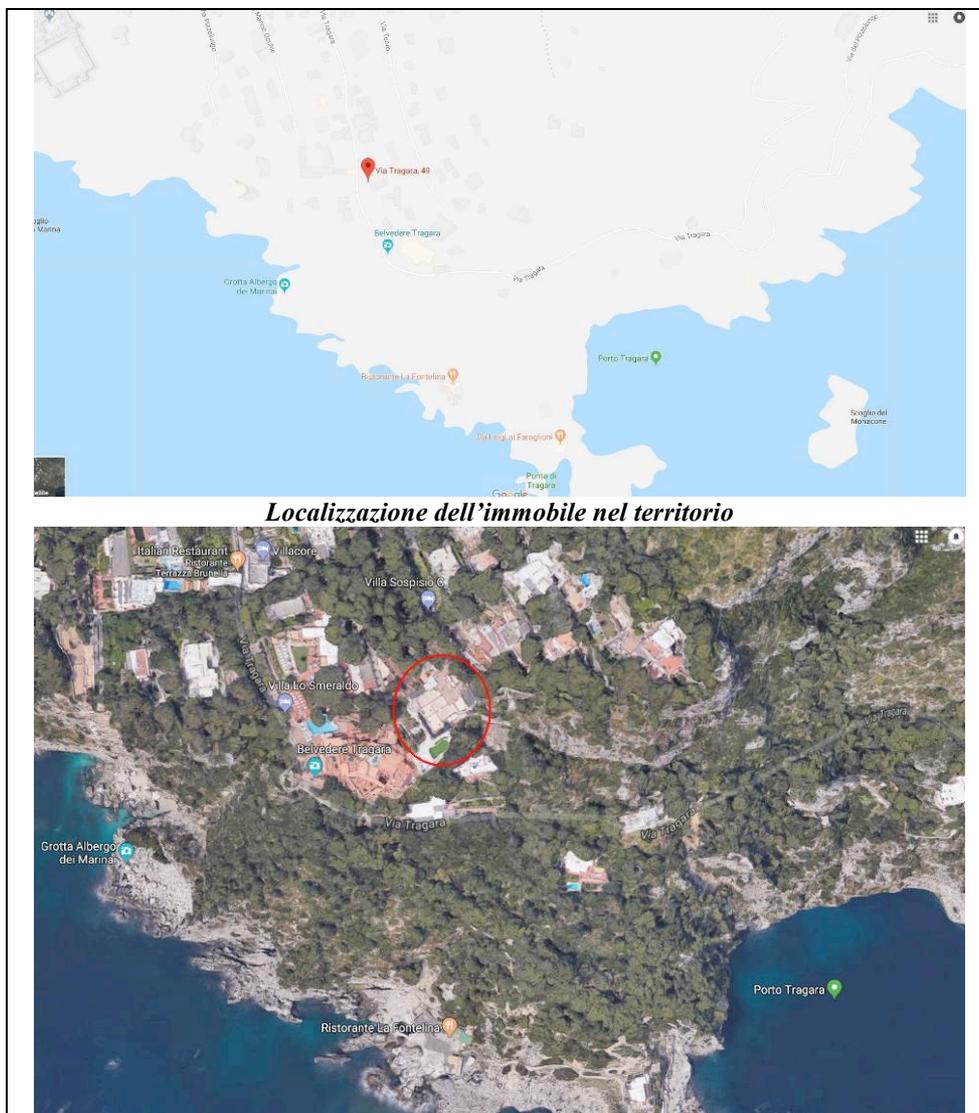
La via Tragara è una delle zone più esclusive di Capri. Ad accesso esclusivamente pedonale, si

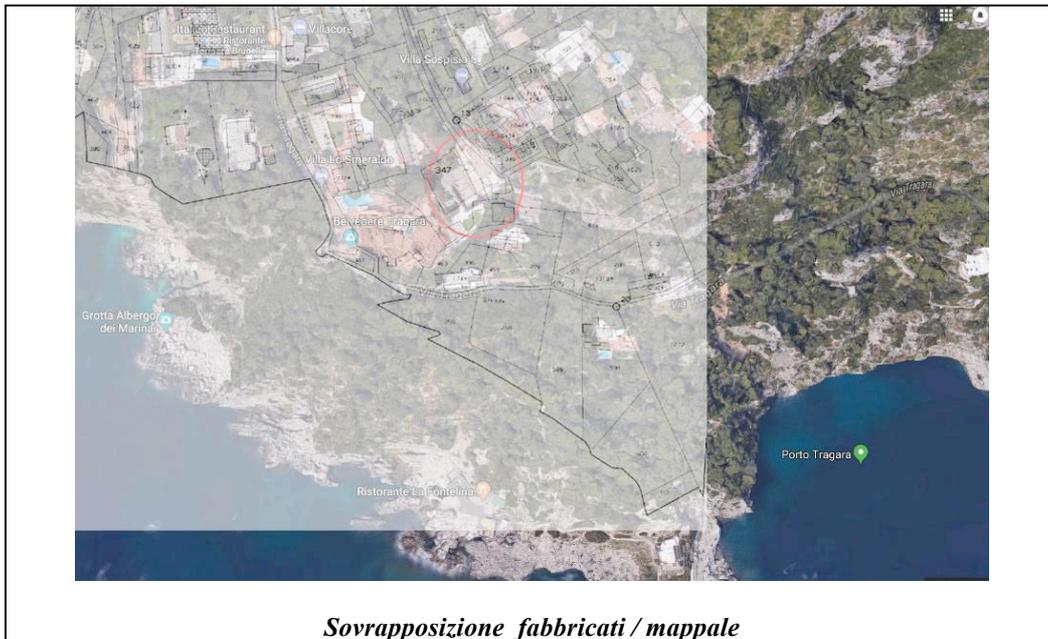
caratterizza per gli affacci panoramici sul mare e sui faraglioni.

Il centro di Capri (la “piazzetta”) è raggiungibile in ca. 10-15 minuti a piedi.

La microarea in cui insiste il fabbricato in oggetto si trova nella parte centrale della via Tragara (che è piuttosto estesa in lunghezza) a distanza, pertanto, significativamente minore dal centro storico rispetto alla microarea che affaccia sull’altro versante di punta Tragara (cfr. immagini di localizzazione)

Nella classificazione dell’ Osservatorio del Mercato Immobiliare la zona è inclusa nella fascia “B1 Centrale/CENTRO: PIAZZETTA E ADIACENZE” codice zona B1.





*Sovrapposizione fabbricati / mappale*

### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile fa parte di una più vasta proprietà, originariamente denominata "Villa Lo Smeraldo".

Si tratta di un fabbricato immerso in un parco con alberi ad alto fusto.

Al fabbricato si accede dalla via Tragara, attraversando il parco su una viabilità comune realizzata, in molte sue parti, con scalinate.

La villa, nel tempo, è stata oggetto di interventi di ristrutturazione e frazionamenti (cfr. cap. IX), l'immobile oggetto di stima occupa gli ultimi livelli del complesso.

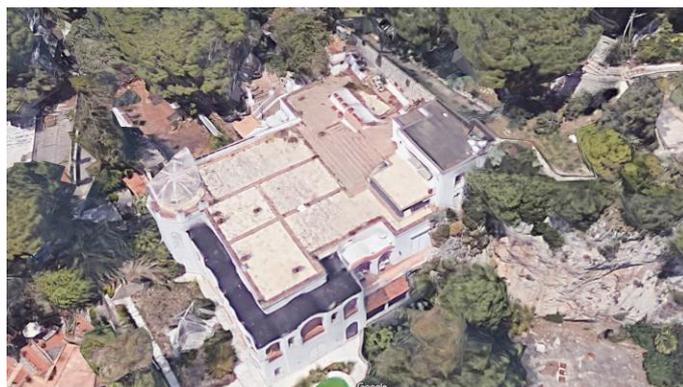
Il parco è ben tenuto ed è adeguato al prestigio ed al valore della zona in cui è inserito, l'unico neo, probabilmente, è la scarsità di supporti per consentire l'accesso alle persone con disabilità motorie.



*Accesso parco*



*Viale Accesso proprietà*



*Vista del complesso*

### *Descrizione dell'Unità - Appartamento piani II e III*

#### *Zona di accesso e area scoperta di pertinenza*

L'appartamento si sviluppa sul II e III piano del fabbricato.

Vi si accede attraverso una area scoperta di pertinenza (ca. 150 mq), sulla quale trova posto, entrando sulla sinistra un piccolo fabbricato con un servizio, doccia e un locale spogliatoio/deposito.



Accesso all'unità e pertinenza esterna

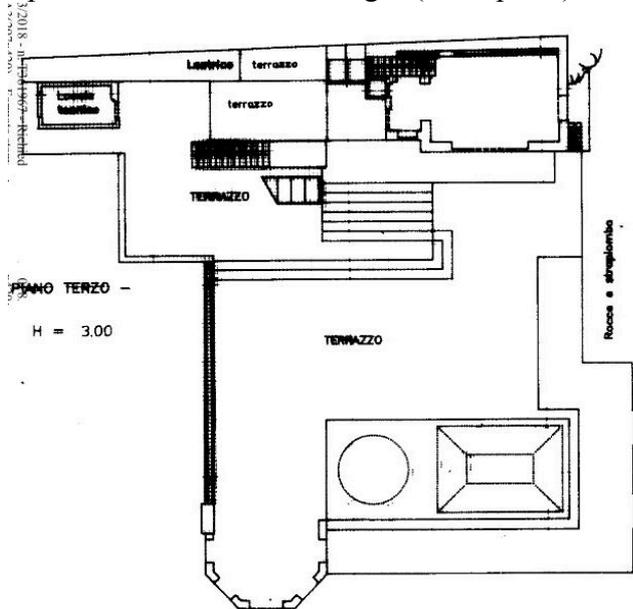
### Piano III, terrazzo di copertura e salone

Al piano superiore c'è il terrazzo di copertura, che si sviluppa su 450 mq ca., con affacci panoramici sui faraglioni, ed un salone di ca. 50 mq.

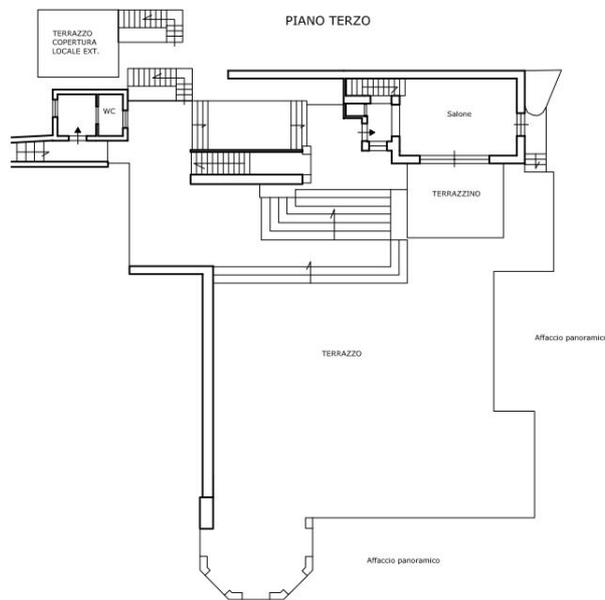
Dinnanzi al salone è stata realizzato un terrazzino su una struttura in ferro sotto la quale trova posto un deposito.

È evidente come il grande pregio dell'unità sia proprio codesto grande terrazzo panoramico con il salone.

Quest'area ha subito qualche modifica rispetto a quanto rappresentato in catasto, ed, in particolare, il citato terrazzino risulta non autorizzato ed oggetto di una ordinanza di abbattimento con ripristino dello stato dei luoghi (cfr cap. IX).



Planimetria catastale piano superiore/terrazzo



Stato dei luoghi

Le condizioni di questa zona dell'unità sono da considerarsi accettabili per quanto riguarda la pavimentazione e le murature, sono urgenti, tuttavia, interventi di manutenzione sull'impianto di scarico delle acque meteoriche.



***Esterno Salone su Terrazzo***



***Vista salone***



***Terrazzo***

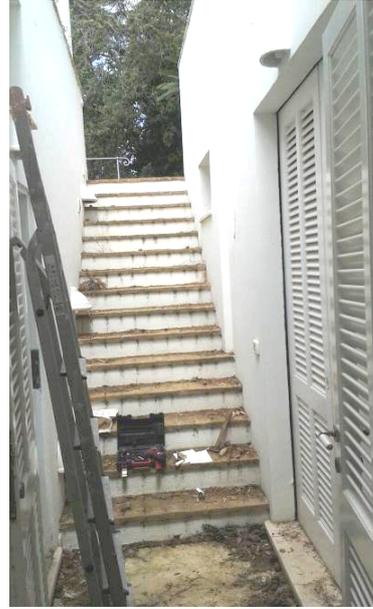


***Affaccio***

***Piano secondo, camere da letto e servizi***

Al piano inferiore, cui si accede sia dal salone superiore attraverso una scala interna sia attraverso due entrate posta in fondo ad una scalinata esterna, sono state realizzate quattro camere da letto dotate di servizio, una cucina e un locale lavanderia.

L'area coperta si estende su ca 167 mq. di sup, commerciale per ca 117 mq di superficie calpestabile



*Accesso esterno ai piani inferiori*



*Interni*



(cfr. planimetria e foto).

Questa parte dell'appartamento è poco luminosa ed ariosa, solo una delle camere (quella lato OVEST) dispone di un piccolo balconcino con affaccio sul mare. Gli altri vani hanno tutti affacci interni e sottoposti al livello del terrazzo.

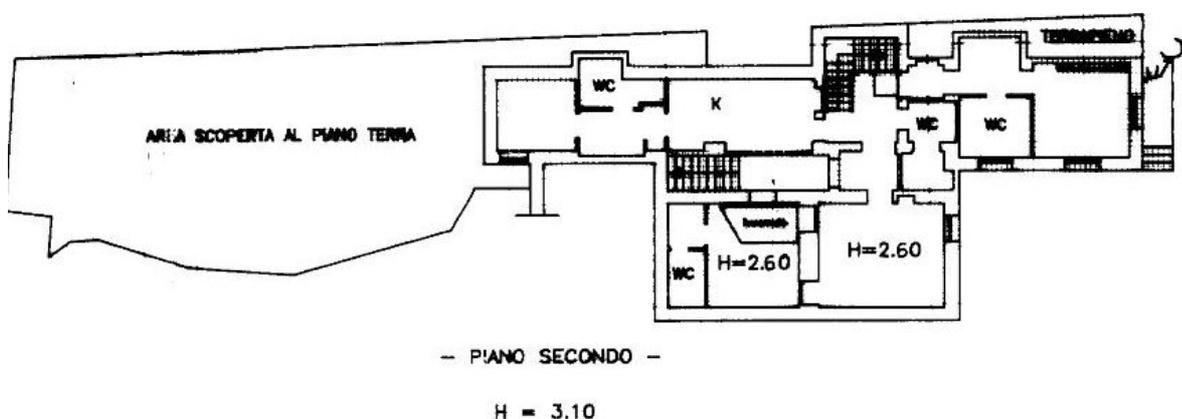
Da considerare inoltre che parte dell'unità è direttamente addossata al terrapieno con le tipiche negative conseguenze in termini di microclima, non mitigate neanche dalla possibilità di circolazione dell'aria vista la scarsità di aperture e finestre.

L'appartamento richiederebbe opportuni accorgimenti tecnici per consentire una migliore ventilazione.

La situazione appena descritta, anche a causa della prolungata mancanza di uso e di manutenzione, ha reso le condizioni dell'immobile piuttosto mediocri e sono necessari significativi interventi di restauro soprattutto sulle murature.

La rottura di un infisso in legno di una finestra che affaccia sul terrazzo, inoltre, ha causato copiose infiltrazioni di acqua nella muratura che hanno accentuato la diffusa condizione di ammaloramento generale.

Da segnalare, poi, che la distribuzione degli ambienti interni, al piano inferiore, appare leggermente modificata rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale nessuna delle modifiche, tuttavia, ha influenza sulla commerciabilità del bene (cfr. cap. IX)



*Planimetria catastale piano inferiore*



Stato attuale piano inferiore

Infissi e pavimenti sono in genere di buona qualità; gli ingressi ai piani inferiori dispongono di doppi infissi: in PVC ed in ferro verniciato.

C'è ancora qualche infisso in legno leggero, verniciato tra i quali quello rotto e causa di infiltrazioni in una delle camere da letto.

L'impianto elettrico è dotato di sezionatori magnetotermici e interruttore differenziale.

Gli impianti idraulici sono in normale condizione di manutenzione, solo la parte relativa agli scarichi delle acque pluviali, realizzata sul terrazzo di copertura, abbisogna di urgenti lavori di manutenzione ordinaria per evitare ristagni di acqua ed infiltrazioni ai piani inferiori.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, i costi per la produzione dello stesso ammontano ad **euro 600**, includendo sopralluogo, calcoli e stesura del documento, presentazione della pratica presso la Regione Campania.

**VI. QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'immobile è così identificato in catasto, nel Comune di Capri:

foglio	part	sub	cat	Clas	Consist.	Sup cat.	Rendita
6	347	112	A/7	6	9 vani	Tot. 323 m <sup>2</sup> Escl aree scop. 261 m <sup>2</sup>	4.276,26

Negli allegati [5] sono riportati i documenti acquisiti:

- Visura storica con intestati
- Planimetria catastale depositata e planimetria dello stato dei luoghi
- La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi

Le difformità di rappresentazione riguardano la creazione di un servizio in una delle camere da letto al piano inferiore e la realizzazione di un terrazzino in ferro sul terrazzo di copertura in corrispondenza del salone ivi presente.

Non sono coinvolti elementi strutturali, per il terrazzino esterno c'è una ordinanza di abbattimento e di ripristino dello stato dei luoghi, attività non problematica in quanto si tratta di una struttura smontabile.

Nel paragrafo IX sono riportati i dettagli della storia catastale e urbanistica dell'immobile.

## **VII. QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.**

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Capri (NA), via Tragara 49, piani 2 e 3 int. 4, in edificio in muratura costruito nei primi anni del 900 di 4 piani f.t, ristrutturato e frazionato negli anni 1990-2001, situato in parco alberato, non di proprietà, non custodito, così composto:

Piano superiore: Terrazzo di copertura di ca 450 mq con affaccio panoramico, salone di ca 50mq, e locale tecnico di pertinenza adibito a deposito-spogliatoio con WC e doccia (12 mq)

Piano inferiore: suddiviso in 4 camere da letto, ciascuna con servizio e disimpegno, locale lavanderia e cucina, con accesso dalla scala interna del salone sovrastante e da scala esterna dall'area scoperta superiore.

Una delle camere da letto dispone di piccolo balcone (6 mq lato Ovest) con affaccio lato mare-faraglioni.

Gli altri affacci del piano inferiore sono interni.

Superficie commerciale del piano inferiore 167 mq coperti e 148 mq di area scoperta

- In Catasto al comune di Capri fg. 6, part. 347 sub 112

Il prezzo base d'asta suggerito tiene conto della valutazione del più probabile valore di mercato, dei costi necessari al ripristino dello stato di conformità e quindi di commerciabilità dell'immobile.

Inoltre, al valore così individuato, è stata applicata una riduzione del 15%, in considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, ed delle altre caratteristiche peculiari della vendita forzata rispetto a quella sul libero mercato.

**PREZZO BASE euro 2.442.000**

**VIII. QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

**Proprietà e provenienza**

L'unità risulta intestata \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1, con provenienza:

- Atto di scissione trascritto il 22/11/2013 al r.g. 46609 r.p. 34470 , atto del notaio Paolo Morelli del 4/11/2012 **a favore** \_\_\_\_\_ e **contro** \_\_\_\_\_

- Compravendita trascritta il 07/05/2008 ai nr. 22731/14319 , atto del notaio Filippo Improta del 21/04/2008 **a favore** \_\_\_\_\_ **contro** \_\_\_\_\_

- Compravendita trascritta il 9/3/2000 ai nr. 7686/5253 , atto del notaio Claudio De Vivo del 22/2/2000 **a favore** \_\_\_\_\_ **contro** la \_\_\_\_\_

- Atto di fusione di società per incorporazione trascritta il 03/8/1994 ai nr. 26109/19861, stipulato dal notaio Enrico Santangelo in data 15/7/1994 con il quale \_\_\_\_\_ proprietaria fra l'altro dell'immobile in oggetto, veniva incorporata nella \_\_\_\_\_

- Compravendita trascritta il 30/10/1981 ai nr. 25908/22465, atto per Notaio Luigi Cariello di Massa Lubrense del 23/10/1981 rep 11748/6275 **a favore** \_\_\_\_\_ **contro** sig. \_\_\_\_\_

**Trascrizioni e formalità ultimi venti anni**

Alla conservatoria de registri immobiliari di Napoli risultano iscritte sull'unità in oggetto le seguenti formalità:

- **24/02/2000** R.G. 5851 R.P. 1086, Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento, totalmente estinta con com. nr. 3490 del 28/5/2010, cancellazione totale in data 1/6/2010

- **07/05/2008** R.G. 22732 R.P. 4849 Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di euro 3.000.000 estinguibile in 15 anni **a favore di** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per euro 6.000.000 **contro** \_\_\_\_\_ gravante per l'intera proprietà sull'immobile in oggetto

- **27/05/2016** R.G. 22264 R.P. 3075 Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di euro 1.000.000 estinguibile in 5 anni **a favore di** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per euro 2.000.000 **contro** \_\_\_\_\_ di gravante per l'intera proprietà sull'immobile in oggetto

- **30/5/2017** R.G. 14224 R.P. 11183 Trascrizione di pignoramento immobiliare **a favore di**  
**contro** sede di Napoli, gravante per  
l'intera proprietà dell'immobile in oggetto

In allegato i dettagli delle citate formalità.

- **4/4/2018** R.G. 14925 R.P. 11531 Trascrizione di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a  
trascrizione **a favore di** **contro**

**IX. QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

La via Tragara rientra nella zona P.I.R. (Protezione Integrale con Restauro Paesistico-Ambientale) del piano paesistico territoriale (PTP) e nella zona A del vigente piano regolatore.

Gli interventi ammissibili sono regolate dall'art. 12, commi 3, 4 e 5 del detto PTP.

*Storia catastale ed urbanistica dell'immobile*

L'immobile fa parte di una più vasta proprietà, originariamente denominata "Villa Lo Smeraldo" nella quale, all'inizio del secolo scorso, venivano realizzate la struttura principale, e una seconda struttura denominata "lo Smeraldino" di non rilevanza nel caso in oggetto.

In catasto il fabbricato principale era individuato al fogli 6, part. 347 sub 1 e 2 .

Nel 1993, in forza della licenza edilizia del 24/3/93 nr 24/93 prot. N 5281/1365T/921, l'immobile veniva frazionato originando 4 unità abitative identificate dai nr. interni 1, 2, 3 e 4.

Il frazionamento veniva perfezionato in catasto nel Giugno 1993.

Ulteriori lavori di variazioni interne, ristrutturazione ed accorpamento venivano eseguiti negli anni successivi, e, per queste opere, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi delle legge 724/94 nel 1995, prot. 3745/734/C ed è stata interamente versata la sanzione corrispondente.

A fronte di questi lavori, veniva presentata uall U.T.E. di Napoli denuncia di variazione, in data 27/10/1993 prot. Nr. 23617 in virtù della quale l'immobile ha assunto l'attuale nr di subalterno il 112 e l'attuale configurazione planimetrica.

Ulteriori lavori di ristrutturazione delle aree esterne venivano avviati nel 2000, in assenza di titoli

autorizzativi, e in data 21/9/2001 il comune di Capri emetteva una ordinanza di demolizione delle opere realizzate e di ripristino dello stato dei luoghi e trasmetteva gli atti alla Procura della Repubblica c/o Tribunale di Napoli, sez. urbanistica.

A valle di queste contestazioni l'allora proprietario sig. \_\_\_\_\_ presentava una istanza per una autorizzazione edilizia in sanatoria in data 23/8/2002 ai sensi dell'art 36 DPR 380/2001 protocollata al 13612/2073T.

In dettaglio le opere di cui trattasi sono:

- 1) Ampliamento della terrazza a livello con struttura rimovibile in profilati di ferro per mq 13,8
- 2) Realizzazione di tre colonne in stile "caprese"
- 3) Parapetto in muratura e rettifica del piano di calpestio della cucina
- 4) Riempimento sull'estradosso delle volte preesistenti con argilla espansa e terreno vegetale per la creazione di un giardino pensile

La commissione edilizia del comune di Capri, nella seduta del 6/12/2005 esprimeva parere favorevole per la sanatoria delle opere di cui ai punti 2 e 3 e parere contrario per le opere di cui al punto 1 e 4.

Il 31/3/2008, ancora, il Comune di Capri rigettava l'istanza di definizione degli illeciti edilizi, sopra descritti, riproposta ai sensi della L. 326/2003 in data 10/12/2004 prot. 21650-268/C (raccomandata AR prot. 5659/1040).

Va detto che, nel frattempo, il Tribunale di Napoli, sez. distaccata di Capri, a seguito della segnalazione sopra citata, condannava il sig \_\_\_\_\_ alla pena di 2 mesi di arresto con pena sospesa subordinata alla demolizione delle opere abusive (Sentenza 11/5/2005).

La sentenza veniva riformata in appello, dove si dichiarava di non doversi procedere a carico dell'imputato in ordine ai reati ascrittigli e si revocava l'ordine di demolizione delle opere abusive (4/12/2006 nr 8333/06 reg. sent.).

### Conclusioni

In conclusione, considerato che la creazione di un giardino pensile non è stata realizzata, resta da considerarsi abusivo e, sostanzialmente, non sanabile, il terrazzino in ferro realizzato in corrispondenza del salone.

I costi di rimozione dell'opera possono essere stimati a corpo, incluso il trasporto dei materiali di

risulta a discarica autorizzata e lo svolgimento delle pratiche relative presso il Comune di Capri, in euro **10.000**.

Inoltre lo stato dei luoghi è risultato difforme da quanto rilevato in catasto e autorizzato o in via di sanatoria, per alcune modifiche alla suddivisione interna del piano inferiore.

Non trattandosi di opere che richiedono procedimenti autorizzativi, per perfezionare la conformità urbanistica e catastale può essere semplicemente presentata una comunicazione di inizio lavori in sanatoria con corrispondente aggiornamento della planimetria in catasto.

Il costo per lo svolgimento della pratica, (approntamento domanda, grafici, variazioni catastali, sanzioni, diritti comunali e catastali, etc.) è stimato in euro **5000** ca.

#### **X. QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Al momento l'immobile è in stato libero.

#### **XI. QUESITO N. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Sul bene sono pendenti i seguenti oneri e vincoli:

- 2 Iscrizioni ipotecarie a garanzia di mutuo del 2008 e 2016 cfr. Cap. VIII, par. 2 e allegato 5
- Diffornità urbanistiche (cfr. cap. IX) sanabili al costo di ca 10.000 Euro (costo detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta)
- Diffornità catastali (cfr. cap. IX) sanabili al costo di ca Euro 5.000 (costo detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta)

Si riferisce qui anche del sequestro giudiziario nel processo . III sez. Civile Napoli Nord, curatela fallimento (rif. sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 164/2016 del 21/12/2016). Detto sequestro non è mai stato trascritto in conservatoria per cui è inefficace e superato dalla presente procedura.

#### **XII. QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

L'unità oggetto del pignoramento NON ricade su suolo demaniale.

### **XIII. QUESITO N. 10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

NON risultano esserci oneri gravanti sul bene

### **XIV. QUESITO N. 11: Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile**

L'immobile partecipa al condominio del complesso di via Tragara 49 per 123/1000 .

Le spese condominiali al momento sono stabilite in **1.880** Euro a semestre, ed è stata deliberata la costituzione di un fondo cassa al quale la società proprietaria dell'unità è chiamata a partecipare per 1.005 Euro.

L'amministratore dr.ssa A. Galano, ha comunicato che, al Settembre 2018, risulta un debito nei confronti del condominio pari a Euro **7.531,08** per rate semestrali, conguagli e quote di fondo cassa non corrisposti.

Comunica, altresì, che non sono state, al momento, deliberate spese per interventi straordinari.

### **XV. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

#### **Stima del valore degli immobili**

Per quanto accertato a seguito delle indagini e dagli aggiornamenti eseguiti presso gli uffici comunali e catastali, l'appartamento risulta essere commerciabile.

Sulla base delle considerazioni dettagliatamente illustrate nel seguito e delle valutazioni e dei calcoli riportati nell'allegato [4], si è proceduto a stimare il più probabile valore di mercato dell'unità, allo stato libero:

- Appartamento piano II-II via Tragara 49 con relative pertinenze **€ 2.892.000**

Vanno considerato, poi, le seguenti spese, per la regolarizzazione catastale ed urbanistica:

- Spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica € 15.000
- Spese per Attestato di Prestazione Energetica € 600

Totale Spese: € 15.600

IVA 22%: € 3.432

**TOT. € 19.032**

## Criteria di stima

### Introduzione

In merito alla attività di compravendita riscontrabile nell'area in cui sono situati gli immobili va detto che le proposte immobiliari sono assai scarse e contraddistinte da una variabilità dei prezzi molto elevata. Negli ultimi due anni, nella specifica area di interesse sono state individuate solo una decina di trascrizioni per compravendite di cui solo due per immobili accettabilmente comparabili con quello da valutare (cfr. all. 4). La stragrande maggioranza delle trascrizioni riguardano atti societari, successioni e divisioni.

Naturalmente in zona già da lungo tempo i vincoli urbanistici di fatto impediscono nuove costruzioni e pertanto i pochi immobili posti sul mercato possono assumere valori particolarmente elevati.

Peraltro la notevole età di molti edifici a volte trascurati anche per liti di natura ereditaria, gli altissimi costi delle ristrutturazioni, fanno sì che in diversi casi i prezzi siano decisamente più bassi della media.

Le oscillazioni di prezzo, anche molto sensibili, poi, sono legate a particolari caratteristiche intrinseche delle unità (spazi pertinenziali scoperti, panoramicità, esposizione, possibilità di ampliamento anche per uso commerciale etc. etc.).

Peraltro la spiccata vocazione turistica della zona fa sì che un significativo investimento nell'acquisto di un immobile possa essere giustificato dal reddito tratto dalla creazione o dall'ampliamento di strutture ricettive di vario genere (pensioni, case vacanza, bed & breakfast).

Per addivenire alla stima del più probabile valore di mercato si è proceduto utilizzando tre distinti procedimenti dettagliatamente descritti nel seguito e negli allegati al nr. 4:

- 1) individuando un valore medio per la zona considerata sulla base dei dati aggregati e puntuali disponibili, valore che identifica le caratteristiche estrinseche del bene, e individuando poi una serie di parametri che danno conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità
- 2) prendendo a riferimento i dati di compravendita di immobili comparabili a quello in esame e ragguagliando i valori tramite l'analisi dei prezzi marginali attribuiti a ciascuna caratteristica intrinseca delle unità sulla base degli indici mercantili (*Market Comparison Approach, MCA*)
- 3) per capitalizzazione dei redditi netti, prendendo in esame i canoni annui lordi ritraibili per locazione turistica, le stime dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate

e altre stime eseguite nell'ambito di procedimenti giudiziari. A tale reddito verranno detratte le spese correnti di gestione valutate forfettariamente secondo la pratica corrente, e si procederà alla capitalizzazione utilizzando un saggio di riferimento relativo ad immobili residenziali in centri di medi dimensioni, pari al 3.5%

#### Dettagli sulle procedure di stima

Sono stati presi in considerazione:

- dati di natura “aggregata” provenienti da pubblicazioni specializzate e da studi delle agenzie territoriali (Osservatorio del Mercato Immobiliare) o comunque “istituzionali” (Camera di Commercio di Napoli) sulle quotazioni medie al metro quadrato di immobili residenziali nella micro-zona in cui sono locati i fabbricati
- atti di compravendita stipulati nel corso dell'ultimo anno per immobili comparabili
- informazioni tratte da vendite giudiziarie in corso nella zona (prezzo base, numero di ribassi, attuale situazione)
- informazioni acquisite presso agenzie immobiliari di provata serietà operanti in zona
- Offerte di vendita e locazione di immobili comparabili nella zona reperite presso agenzie e sulla rete internet

Solo l'analisi dell'insieme di tali informazioni può fornire una chiara rappresentazione delle reali possibilità di compravendita del bene nella presente contingenza di mercato e consente di definire la quotazione media al metro quadro relativa alla specifica micro-zona considerata da prendere a riferimento.

In generale tali informazioni riguardano sia i valori medi di vendita sia i valori medi di locazione.

A detti valori medi che includono tutte quelle che sono le caratteristiche estrinseche dell'unità vengono poi apportate modifiche sulla base di coefficienti che danno conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, di manutenzione, etc. dell'edificio e della singola unità abitativa, (caratteristiche intrinseche) che potranno essere valutate migliorative rispetto alla media di zona (coefficienti positivi) o peggiorative (coefficienti negativi).

Per quanto attiene la stima per comparazione diretta, detto  $V_m$  il valore medio di zona, il valore stimato  $V_s$  sarà dato da:

$$V_s = V_m * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$$

dove i coefficienti  $K_i$  sono così assegnati:

#### *Edificio*

**K1** in funzione della tipologia dell'edificio alla sua rappresentatività dal punto di vista sociale rispetto alla zona in cui è ubicato (-10% - +20%)

**K2** in funzione della presenza di servizi particolari (posti auto, attrezzature sportive, servizi particolari di sicurezza etc.) (0 - +30%)

**K3** funzione della tipologia e dello stato delle parti comuni dell'edificio, della eventuale presenza di beni condominiali, delle caratteristiche degli impianti, stato di manutenzione, necessita' prevedibili di interventi straordinari. (-10% - 0)

**K4** da' conto della presenza di beni condominiali eventualmente fonti di reddito (0- +10%)

#### *Unità Immobiliare*

**K5** funzione della dimensione, da' conto del maggior o minor valore unitario per appartamenti di dimensione differente dalla media (Classificazione OMI-Tecnoborsa, piccolo fino a 45 mq, medio piccolo 45-70 mq, medio da 70 a 120 mq, medio grande da 120 mq a 150 mq grande oltre 150 mq)

**K6** Posizione dell'appartamento nel condominio, piano, esposizione, affacci, particolari caratteristiche relative alla vista, al rumore, al soleggiamento etc.

**K7** Da' conto della qualità e dello stato dei materiali, delle finiture, degli impianti, della distribuzione degli spazi, della presenza di un numero di servizi adeguato alla tipologia dell'appartamento e della zona, dell'altezza, della eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il valore più probabile dell'immobile sarà pari a  $V_s$  moltiplicato i metri quadrati di superficie commerciale dei locali.

La superficie commerciale è misurata, considerando la superficie lorda delle unità (inclusa, cioè, quella occupata da murature e tramezzature interne sino ad uno spessore massimo di 50 cm) più quella occupata dalla muratura perimetrale (sempre con uno spessore massimo di 50cm) più, infine, il 50% delle aree occupate dalle murature di confine sino a 25cm (cfr. anche l'allegato C del DPR 138/1998).

Nel totale sono inoltre inclusi i balconi (per una quota del 25% o del 30% se coperti) e gli eventuali cantinati di pertinenza (per il 30%).

Le mansarde rifinite, abitabili e raggiungibili direttamente da alloggio principale, di altezza media superiore a 1.80m sono computate per l'80% (rif. Sistema Italiano di Misurazione, codice delle valutazioni immobiliari OMI-Tecnoborsa).

Il "*market comparison approach*", invece, si basa sul raffronto dell'unità "incognita" con immobili effettivamente compravenduti in un lasso di tempo ragionevole (non oltre 24 mesi).

Le differenti caratteristiche intrinseche tra gli immobili considerati (superfici, livello di piano, superfici esterne, balconi, terrazze, pertinenze, nr. di servizi, impianti, manutenzione, tipologia e stato dell'edificio, etc. etc.) vengono valorizzate individuando il valore da attribuirgli singolarmente, il c.d. prezzo marginale, calcolato in base ad un serie di parametri di riferimento (indici mercantili).

Sommando tutti questi prezzi, si otterrà il valore che avrebbe ciascun immobile compravenduto se avesse caratteristiche identiche a quello oggetto di stima.

Ripetendo il procedimento per tutti gli immobili di cui si conoscono caratteristiche e prezzo effettivamente pagato, si otterranno dei valori che, in teoria, dovrebbero coincidere ma che, nella pratica, mostreranno differenze più o meno accentuate.

Se gli scostamenti, da un punto di vista statistico, sono contenuti entro certi limiti, i dati vengono considerati validi ed il valore cercato sarà pari alla media (eventualmente pesata) dei prezzi individuati.

Le tabelle con i dati degli immobili, gli indici mercantili, i prezzi marginali, il calcolo dei costi deprezzati laddove necessari a valutare le differenze tra le unità, i risultati e le valutazioni statistiche sono riportate nell'allegato 4.

I risultati di questa procedura, nel caso in esame, soffrono di un limite legato alle assai poco numerose compravendite di beni similari rinvenute nella zona considerata, al fatto che i prezzi pagati possono fortemente dipendere dalle condizioni d'uso dei cespiti comparabili (a noi, in generale non note) e da particolari condizioni di "gradimento" individuale legato al prestigio della zona.

Questo, come si vede dai calcoli dettagliati, si riflette in scostamenti statistici più alti di quanto sarebbe auspicabile.

Questo rende fondamentale il raffronto con altri metodi di stima .

### Stima per capitalizzazione dei redditi netti

La particolarità dell'immobile, la posizione ed il suo pregio, rendono molto aleatoria ogni ipotesi di rendimento da redditi da locazione di lungo termine "classica".

La strada intrapresa per addivenire comunque ad una stima motivata è quella di prendere in considerazione la redditività dell'immobile ipotizzandone un uso di locazione turistica di breve-medio periodo, nella forma di bed&breakfast.

A ciò si è confortati sia dalla specifica suddivisione già data agli ambienti, che di fatto configurano 4 unità indipendenti con cucina, lavanderia, salone e terrazzo in comune, sia dal fatto che è proprio questa la destinazione d'uso attuale della proprietà posta al piano inferiore.

Ciò premesso, per stimare il reddito ritraibile dall'unità per uso turistico, sono stati presi a riferimento i valori medi di locazione giornaliera esposti dal principale portale specializzato, AirBnB, per tutto l'arco dell'anno.

Si è poi ipotizzata una percentuale di occupazione delle singole unità per ogni periodo dell'anno (100% ad Agosto per diminuire sino a poche settimane end nei mesi invernali).

Ancora, si è ipotizzata una percentuale di "saturazione" dell'immobile pari all'80% e sulla base di queste assunzioni è stato valutato il reddito lordo annuo ritraibile dalle unità:

Mese	Prezzo Medio ARIBNB	Ip. GG lavorativi	Tot
gen	191	5	955
feb	176	4	704
mar	169	4	676
apr	169	10	1690
mag	209	10	2090
giu	159	20	3180
lug	181	30	5430
ago	361	30	10830
set	236	20	4720
ott	153	15	2295
nov	157	5	785
dic	204	7	1428
<b>TOTALE ANNUO per unità:</b>			<b>34.783</b>
<b>Totale per 4 unità:</b>			<b>139.132</b>
<b>Totale per occupazione media 80%:</b>			<b>111.306</b>

Da questo vanno detratte le spese di gestione, valutate forfettariamente secondo la pratica corrente ma poste ai valori massimi considerando la maggiore complessità di tale gestione rispetto ad una locazione pluriennale.

Delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si tiene conto negli aggiustamenti del saggio di capitalizzazione effettuati secondo i principi condivisi e consolidati di estimo (cfr. allegato 4).

Il saggio di capitalizzazione medio preso a riferimento è quello relativo ad immobili residenziali in centri di medi dimensioni, pari al 3.5% .

Riassunto delle stime e conclusioni:

➤ valore medio di riferimento di compravendita per la zona considerata, per unità ad uso abitativo (rif. alla sup. commerciale)	<b>11.000</b>
Euro/mq	
➤ Superficie commerciale comprensiva delle pertinenze	<b>286,10</b> Mq.
➤ Coefficiente correttivo caratteristiche intrinseche unità	<b>0.990</b>
➤ valore derivante dalla stima per analogia:	<b>3.115.629 €</b>
➤ valore derivante dal MCA	<b>2.614.000 €</b>
➤ Divergenza totale tra i valori MCA ragguagliati	<b>24,9%</b>
➤ Stima per capitalizzazione dei redditi netti	<b>2.947.053 €</b>

La distribuzione dei valori ottenuti è abbastanza uniforme intorno al valore medio tra di essi pari a **2.892.227 €** e si può assumere, pertanto, questo dato come il più probabile valore di mercato del cespite esaminato

**XVI. QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

N/A: l'immobile è pignorato per l'intero

**XVII. QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

N/A

## **XVIII. Conclusione**

A questo punto, il sottoscritto, ritenendo di aver bene e fedelmente espletato il mandato conferitogli, spera di aver fatto opera utile, ringrazia per la fiducia in lui riposta e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.I. Dr. Russo per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Rassegna così il mandato a codesta Giustizia.

Napoli, 27/09/2018

Il C.T.U.

Ing. Giulio Mangia

**Allegato[1]**  
**Piantine generali di zona**

**Allegato[2]**  
**Planimetrie dell'appartamento**  
**Catastali e stato attuale**

**Allegato[3]**  
**Rilievi fotografici**  
**Edificio, aree comuni e appartamento**

**Allegato [4]**  
**Dettagli delle stime del valore dell'immobile**  
**e dei costi di ripristino della conformita'**

**Allegato [5]**  
**Visure ipocatastali**

**Allegato [6]**  
**Licenze edilizie e documentazione correlata**

**Allegato [7]**  
**Certificati anagrafici e di matrimonio**