TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tipo di procedimento: **Esecuzione immobiliare**

Numero di ruolo generale: **1849/2007**

Giudice Esecutore: **Dott. MICHELANGELO PETRUZZIELLO**

CTU: **Dott. Arch. BARBARA IZZO**

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con n° 10114 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con n° 11612, nel giorno 14 /07/2009 è stata nominata, dal G.E. Dott. Petruzziello, CTU per la consulenza tecnica di ufficio nella causa civile, N.R.G. 1849/2007, promossa da ITALFONDIARIO S.P.A contro omissis, e dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito un mandato articolato in 13 quesiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di rito sono iniziate in data 14 luglio 2009 dove me medesima ha prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Napoli, 5ª Sez. Civile. In tal sede è stata presa visione ed estratta copia degli atti di causa interessanti il mandato.

Sopralluoghi e indagini:

In data 22 luglio 2009 alle 10.30, previo avviso regolarmente pervenuto alle parti non costituite per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ed

all'avvocato della parte promotrice per mezzo di fax con conferma di ricezione, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in Mugnano di Napoli (NA) alla Via San Lorenzo n° 34-36-38 (cfr.verbale operazione peritale-allegato 1); durante tale sessione erano presenti gli inquilini dei due appartamenti costituenti l'immobile oggetto di esecuzione; sono state effettuate le necessarie operazioni peritali: ispezione dei luoghi, verifica di corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale, constatazione dello stato di conservazione del bene, rilievi topografici e rilievi fotografici; domande agli occupanti delle unità immobiliari.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti ammessi, sono state condotte ricerche presso Pubblici Uffici ed Agenzie immobiliari:

- in data 22 luglio 2009 presso il *Comune di Mugnano di Napoli* per presentazione istanze di copia di certificati;
- in data 24 luglio 2009 presso l'*Agenzia del Territorio* per ritiro di visura storica per immobile e presentazione di istanza di copia di stralcio di mappa e planimetria catastale dell'immobile sito in Mugnano (cfr. documento – allegato 2);
- in data 29 luglio 2009 presso l'*Agenzia del Territorio* per ritiro di copia di stralcio di mappa (fabbricati) e planimetria catastale dell'immobile sito in Mugnano (cfr. documento-allegato 3);
- in data 30 luglio 2009 presso l'*Agenzia delle Entrate Napoli 3 - Ufficio del Registro* per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione inerenti all'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 03 agosto 2009 presso il *Comune di Mugnano di Napoli* per accertamenti riguardo all'esistenza di titoli abilitativi (concessioni o licenza edilizia) relativi al fabbricato dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr.documento-allegato14);

- in data 05 agosto 2009 presso l'*Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2* (*Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2)* per consultare l'atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli II 15 maggio 2003 ai n.n. 20174/14573, per accertamenti sull'immobile;
- in data 08 settembre 2009 presso l'*Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 3* (*Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 3)* per consultare l'atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli II il 3 novembre del 1970 ai n.n. 45645/34001 e l'atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli il 29 aprile 1957 ai n.n. 15434/10960, per ulteriori accertamenti sull'immobile;
- in data 09 settembre 2009 presso l'*Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 3* (*Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 3)* per consultare la nota di trascrizione dell'atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli il 22 marzo del 1926 al n. 6303 per altre verifiche sull'immobile;
- in data 09 settembre 2009 presso l'*Agenzia del Territorio* per ritiro elenco immobili del fabbricato riportato nel Comune di Mugnano di Napoli al FG. 3 part. 567(cfr. documento - allegato 4);
- in data 10 settembre 2009 presso l'*Agenzia del Territorio* per presentazione dell'istanza di visione delle planimetrie catastali dei sub. 1 e sub. 2 entrambi soppressi in luogo dei sub.9 e sub. 10 FG. 3 part. 567;
- in data 15 settembre 2009 presso il *Comune di Mugnano di Napoli* per ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene sito in Mugnano (cfr. documenti-allegato 5) e per svolgimento di indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari.
- in data 10 novembre 2009 presso l'*Agenzia del Territorio* per ritiro stralcio di mappa (terreni) (cfr. documento - allegato 3).

Le date in cui sono stati condotti gli altri accertamenti sono indicate nelle nota dell'istanza di liquidazione.

Preso atto che non sono ad oggi pervenute osservazioni o contributi scritti di alcun genere dai soggetti interessati, la scrivente, riferisce quanto di seguito esposto in merito agli specifici punti del quesito peritale posto dal Giudice.

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

1. ***a) 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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

a) Agli atti del processo, è stato depositato un certificato notarile redatto dal notaio di Napoli Maurizio Marinelli, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Tuttavia, gli elementi di cui sopra sono stati integrati dalla sottoscritta con le visure storiche, le planimetrie catastali, lo stralcio di mappa catastale (terreni e fabbricati) e l'elenco immobili del fabbricato aggiornati, nonché con dati derivanti da indagini approfondite relative all'immobile oggetto di esecuzione ovvero visure storiche risalenti all'impianto meccanografico del 1987(cfr. documenti - allegati 2-3-4).

***b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

b) In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità:

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 15 maggio 2003 ai n.n. **20175/3645**, eseguita presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2* per complessivi euro 225.000,00

  a favore di:

  Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano

  contro:

  omissis nato a Mugnano di Napoli il 20 marzo 1958 e omissis nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1961, a garanzia di un mutuo di originari euro 150.000,00 al tasso di 3,4% annuale, della durata di trenta anni, giusta atto a rogito notaio Castado Luigi di Napoli, in data 14 maggio 2003, rep.7939, gravante sui cespiti oggetto della presente relazione e riportati al Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 9-10 e 12;
- **Iscrizione** di ipoteca legale, ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, in data 8 marzo 2007 ai n.n **17690/5572**, eseguita presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2* per complessivi euro 1.772,96

  a favore di:

  Gest Line S.p.A. con sede in Napoli

  contro:

omissis nato a Mugnano di Napoli il 20 marzo 1958, relativamente alla quota di piena proprietà pari alla metà dell'intero, a garanzia di un debito di euro 886,48, gravante su quanto oggetto della presente relazione e riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 12.

- **Trascrizione** di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare in data 11 gennaio 2008 ai **n.n. 1812/1124** eseguito presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2*

  a favore di:

  ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma,

  contro:

  omissis nato a Napoli il 20 marzo 1958 e omissis nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1958, gravante sui cespiti oggetto della presente relazione e riportati al Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 9-10 e 12.

- **Trascrizione** di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare in data 23 aprile 2009 ai **n.n. 20582/13283** eseguita presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2*

  a favore di:

  INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino,

  contro:

  omissis nato a Mugnano di Napoli il 20 marzo 1958 e omissis nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1961, gravante sui cespiti oggetto della presente relazione e riportati al Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 9 - 10 e 12, in rettifica del pignoramento trascritto in data 11 gennaio 2008 ai n.n. 1812/1124, nel quale

il signor omissis risultava indicato con le errate generalità “omissis nato a Napoli il 20 marzo 1958”, anziché con le esatte generalità “omissis nato a Mugnano di Napoli il 20 marzo 1958”, e la sig.ra omissis risultava indicata con le errate generalità “omissis nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1958” anziché con le esatte generalità “omissis nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1961” e come soggetto a favore risultava erroneamente indicato “ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma”, anzichè “INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino”.

***c) 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’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

c) Per una corretta identificazione del bene oggetto di esecuzione sono stati reperiti presso l’Agenzia del Territorio, oltre quanto su riportato, lo stralcio di mappa catastale (fabbricati e terreni) e richiesto presso il Comune di Mugnano di Napoli il certificato di destinazione urbanistica dell’area su cui insiste il fabbricato (in quanto necessario a recuperare le informazioni tecnico-urbanistiche del suolo su cui insiste l’immobile).

***d) acquisisca** l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

d) L’atto di provenienza ultraventennale risulta già presente in atti, completo dei relativi allegati.

2. *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.).

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è situato nel Comune di Mugnano di Napoli, nel fabbricato ubicato alla Via San Lorenzo n. civici 34/36/38. Si tratta di un fabbricato fatiscente di due livelli (piano terra e piano primo), presumibilmente antecedente agli anni '30, che presenta una struttura portante verticale in muratura di tufo con solai in ferro e laterizio misti a strutture voltate (piano terra), di classe di costruzione considerabile mediocre e stato di manutenzione scadente; infatti le pareti presentano rigonfiamenti, distacchi di intonaco, stonalizzazioni, efflorescenze ed esfoliazioni (cfr. foto -allegato 6 a-b-c).

Caratterizzato da unità immobiliari con destinazione d'uso abitativa, è dotato di un piccolo cortiletto senza varco carrabile, alla cui sinistra vi è una scala scoperta in muratura con ringhiera in ferro in parte arrugginita, che garantisce l'accesso alle unità del piano primo (cfr. foto -allegato 7 a-b-c-d-e).

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne ai debitori esecutati, signor Maigliaccio Claudio e sig.ra omissis, (per la quota di 4,5/9 ciascuno), con atto di compravendita a rogito notaio Luigi Castaldo di Napoli rep.7938, in data 14 maggio 2003, trascritto nei RR.II. di Napoli II in data 15 maggio 2003 ai n.n. 20174/14573, con il quale i predetti signori acquistavano dai signori omissis, le unità immobiliari in oggetto che venivano descritte, anche catastalmente, <u>come un'unica unità immobiliare</u>.

Tuttavia, come accennato nella nota informativa (punto n.9), dal sopralluogo effettuato in data 22 luglio c.a., l'immobile in oggetto è risultato costituito da due distinte unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato di

Via San Lorenzo; l'una, al piano terra, con doppio accesso dalla strada e dal cortiletto interno, contraddistinta dai n. civici 34-36-38 (il civico n. 38 identifica una finestra di un vano) e l'altra, al piano primo, contraddistinta dal civico n. 36, accessibile per mezzo della scala esterna ubicata sulla sinistra del piccolo cortiletto di pertinenza, superato il cancello di ingresso dell'androne.

Il cespite oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Mugnano di Napoli alla Via San Lorenzo n.° 34-36-38 al:

- FG. 3, p.lla 567, sub.9, categoria A/4, cl.4, vani 1,5, R.C. 66,62;
- FG. 3, p.lla 567, sub.10, categoria A/4, cl.4, vani 3, R.C. 133,25;
- FG. 3, p.lla 567, sub.12, categoria A/4, cl.4, vani 3,5, R.C. 155,45;

Il sub.9 e il sub.10 risultano comunicanti ed identificano l'unità immobiliare situata al piano terra con accesso per mezzo dell'apertura su Via San Lorenzo e dell'apertura sul cortiletto ubicata sulla destra dopo il varco di entrata (cfr. foto -allegato 8 a-b).

Il sub 12 rappresenta l'unità immobiliare ubicata al piano primo del medesimo fabbricato. Nei grafici allegati (cfr. grafico-allegato 9 a-b) è riportato il rilievo dello stato dei luoghi di entrambe le unità, da cui si evince che la pianta attuale dell'unità a piano primo coincide con la planimetria catastale a meno di uno spostamento di un setto dovuto ad interventi di ristrutturazione (diversa distribuzione degli spazi interni), mentre l'unità al piano terra è il risultato di una fusione dei due subalterni adiacenti (sub. 9-10), identificati al catasto con due distinte planimetrie coincidenti con la pianta di rilievo dell'unità in oggetto, a meno del varco di comunicazione. Infatti, mentre il sub. 10 aveva l'accesso dalla porta finestra affacciante nel suddetto cortiletto, il sub.

9, invece, aveva come ingresso l'apertura su Via San Lorenzo (fusione dei due sub.).

L'unità abitativa a piano terra, presenta una superficie calpestabile di **80,54 mq**. Risultante dall'accorpamento delle due originarie unità immobiliari (sub.9-10), generate a loro volta dall'accorpamento di precedenti sub soppressi (sub.1 e sub.2) (variazione n. 24739 .1/2002 in atti dal 12/11/2002 protocollo n. 638195) (cfr. documento - allegato 2). Essa confina a nord con il vialetto, ad est con via San Lorenzo a sud con l'androne e il cortiletto, ad ovest con proprietà omissis o aventi causa. Accedendo dall'ingresso su strada mediante una porta finestra quasi a livello dell'asfalto, si entra in un ampio vano costituente il soggiorno con angolo cucina che presenta, oltre questa apertura, una finestra prospettante sul vialetto a nord; da un varco della stanza si entra in un altro vano, con soffitto voltato, adibito a camera da letto da cui si apre la porta finestra (su menzionata) sul cortiletto che costituiva l'ex accesso del sub. 10. Sempre da questo ambiente si accede al bagnetto con finestra sul cortiletto ed alla camera da letto matrimoniale che presenta due finestre, una su Via San Lorenzo (contraddistinta dal civico n. 38) e l'altra sull'androne del fabbricato. Lo stato in cui versa l'appartamento è di estremo degrado, soprattutto per quanto concerne le condizioni igienico-sanitarie: è privo di impianto di riscaldamento,gli impianti elettrico, idrico e igienico sanitario sono da riattare; le finiture sono mediocri: infissi in legno e in alluminio, pareti intonacate che presentano perdita di colore, macchie di umidità e distacco di intonaco, pavimenti deteriorati in mattonelle di diversa dimensione (cfr. foto – allegato 10 a-b-c-d-e-f-g).

L'appartamento al piano primo presenta una superficie calpestabile di **55,25 mq** che consistono in: 52,52 mq +(0,25 x 10,92mq)= **55,25 mq**

52,52 mq = superficie calpestabile vani appartamento

0,25 = coefficiente di omogeneizzazione

10,92 = superficie calpestabile balcone

Risultato dell'accorpamento di precedenti subalterni soppressi (sub.4 e sub.5) (variazione n. 24735 .1/2002 in atti dal 12/11/2002 protocollo n. 638188) (cfr. documento – allegato 2) confina a nord col sub. 11 di proprietà omissis, ad est con Via San Lorenzo a sud con proprietà aliena, ad ovest col vano scala. Si giunge mediante la scala esterna in muratura che conduce ad un ballatoio su cui apre la porta-finestra d'ingresso all'appartamento (le altre due aperture sono state murate) nonché gli infissi dell'unità abitativa adiacente (sub.11)(cfr. foto - allegato 11 a-b). L'unità abitativa è composta da tre vani e servizio: un soggiorno con parete attrezzata a cucina che porta a destra ad un piccolo disimpegno per il bagno e per la camera da letto, e a sinistra alla camera dal letto matrimoniale (cfr. foto- allegato 12 a-b-c-d-e-f-g-h-i). I tre vani prospettano su un balcone di pertinenza all'unità la cui superficie è di 10,92 mq ed è stata calcolata nella superficie calpestabile mediante un coefficiente di omogeneizzazione (0,25). L'appartamento, sebbene presenti qualche traccia di usura, versa in discreto stato di manutenzione ed è gestito con cura; infatti, i residenti hanno dichiarato, durante il sopralluogo, di avere effettuato a proprie spese prima di abitare l'appartamento (2002), lavori di ristrutturazione al fine di garantirsi adeguate condizioni di abitabilità e vivibilità (cfr. verbale-allegato 1). Non presenta impianto di riscaldamento; è dotato di infissi in legno e in alluminio, pareti rivestite con parato e parzialmente intonacate, pavimento interamente in mattonelle colore cotto escluso il bagno dotato di rivestimenti adeguati.

Entrambe le unità hanno il cortiletto di pertinenza di passaggio, utilizzato impropriamente anche per uso personale (cfr. foto -allegato 7 a-b-c-d-e).

3.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 erronei 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;*

La descrizione sintetica di beni contenuta nel pignoramento identificano l'immobile oggetto di esecuzione, tuttavia si sono riscontrate alcune imprecisioni ed in conformità rispetto a dei dati catastali attuali:

Nella nota di trascrizione dell'atto in data 23 aprile 2009 ai **n.n. 20582/13283**, si è riscontrato un mancato aggiornamento sulla consistenza delle unità (n. vani); nell'atto di pignoramento sono riportati alcune errori e vi è un mancato aggiornamento sulla consistenza e sulla variazione di classamento delle unità. Tali aggiornamenti sono riportati nelle visure catastali per i sub 9 e 10 come VARIAZIONE del 12/11/2002 n.24739V .1/2002 in atti dal 25/03/2003 (prot. n. 339131) VER. CIRC. 305T/96 CLS ORDINARIO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO; per il sub 12 come VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 12/11/2002 n.24735V .1 2002 in atti dal 12/11/2002 (prot. n. 638191) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO .

Inoltre appare necessario, seppure in esuberanza, precisate che l'attuale abitazione ubicata al piano terra è il risultato dell'accorpamento delle originarie consistenze (sub. 9 e sub. 10 precedentemente distinte).

4. ***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;*

La planimetria catastale reperita presso il N.C.E.U. relativa all'unità ubicata al piano primo (sub.12) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad esclusione di modifiche relative ad una diversa disposizione di alcune tramezzature interne, non sostanziali ai fini dell'univoca identificazione dell'immobile pignorato; l'unità al piano terra, è invece riportata al Catasto come due subalterni distinti, sub.9 e sub.10, dotati ognuno di una propria planimetria. Si è ritenuto, quindi, necessario provvedere al disegno di una nuova planimetria (risultato dell'accorpamento dei due subalterni) ed al riaccatastamento dell'unità immobiliare non regolarmente accatastata. Con l'esecuzione della pratica *docfa*, all'unità oggetto, è stato attribuito il subalterno 13, secondo l'elenco immobili relativo al fabbricato in esame (cfr. documento-allegato 13). Pertanto, l'unità al piano terra in seguito alla variazione catastale registrata in data 20/11/2009, è riportata presso il N.C.E.U. nel Comune di Mugnano di Napoli alla Via San Lorenzo n.° 34-36 al:

- FG. 3, p.lla 567, sub.13, categoria A/4, cl.4, vani 4, R.C. 177,66;

5. ***indichi****, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*;

Il terreno su cui insiste il fabbricato, riportato al Catasto dei terreni nel Comune di Mugnano di Napoli al FG. 3 p.lla 865, risulta ubicato ai sensi del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, in **Zona A** (centro storico)(cfr.documenti- allegato 3-allegato 5). Tale area è compresa tra quelle di ***"RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A", "SPAZI, ATTREZZATURE E***

SERVIZI PUBBLICI E D'USO PUBBLICO" individuate nel grafico allegato al ***"Piano Urbanistico Attuativo della zona A del vigente PRG"***. Le **prescrizioni Urbanistiche** stralcio della ***"Relazione e Norme Tecniche di Attuazione del PUA della zona A del vigente PRG"*** sono allegate in copia alla presente relazione.

6. ***indichi*** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu edificato in assenza di titolo autorizzativo. Infatti dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano non è emersa alcuna traccia di licenza o concessione edilizia né certificati di agibilità (cfr. documento - allegato 14). Tuttavia, la legittimità dell'edificio e la relativa commerciabilità sono garantite dalla data della sua costruzione che risulta essere antecedente al 1967; inoltre, il fabbricato (o comunque parte di esso) risale, molto probabilmente, alla fine degli anni '20 da quanto di evince dagli atti di compravendita consultati presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 3* (atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli II il 3 novembre del 1970 ai n.n. 45645/34001, atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli il 29 aprile 1957 ai n.n. 15434/10960, nota di trascrizione dell'atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli il 22 marzo del 1926 al n. 6303). Pertanto il fabbricato risulta antecedente alla Legge Urbanistica Generale n. 1150 del 1942 ed alla Legge Ponte n.765 del 1967. Successivamente alla sua realizzazione l'immobile

oggetto di esecuzione ha subito interventi di ristrutturazione (trattasi per il sub. 12 di diversa distribuzione interna, e per i sub.9 e 10 di fusione) per la cui esecuzione occorre il titolo abilitativo (dichiarazione di inizio attività); dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano non sono risultate pratiche relative delle opere realizzate. Per gli abusi riscontrati, nonostante fossero compatibili con la normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione, non è mai stato richiesto il titolo autorizzativo previsto e non risultano istanze di condono (cfr.documento-allegato14).

Nell'ipotesi che i beni pignorati nella loro attuale consistenza siano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt.32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985, n°47 e successive integrazioni e modifiche.

Relativamente alla possibilità di sanare gli abusi commessi, è opportuno far presente che le opere edilizie abusive accertate sono sanabili, per dimensioni e tipologia, ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, essendo state eseguite prima del 31/3/03 e quindi in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 326/2003 .

7.dica *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Diversamente da come indicato nell'atto di compravendita a rogito notaio Luigi Castaldo di Napoli rep.7938, in data 14 maggio 2003, trascritto nei RR.II. di Napoli II in data 15 maggio 2003 ai n.n. 20174/14573, l'immobile oggetto di

esecuzione è costituito da due unità immobiliari distinte ed indipendenti. Pertanto è possibile venderlo in due lotti.

8. ***dica****, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) 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;*

L'immobile è stato pignorato per intero, lo stesso, come evidenziato costituisce due alloggi autonomamente utilizzabili.

9. ***accerti*** *se l'immobile è* ***libero o occupato****, e precisi in questo ultimo caso* ***chi occupa ed a che titolo****;* ***acquisisca*** *il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 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;*

Per la risposta al quesito 9 si rimanda alla nota informativa deposita in cancelleria (V sez.) in data 29/07/2009. Inoltre, in seguito al deposito della stessa sono state condotte ulteriori indagini.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate è stata verificata l'effettiva assenza di contratti di locazione tra il debitore e gli occupanti le due unità abitative costituenti l'immobile pignorato. Dalle ricerche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mugnano di Napoli, si è riscontrato che:

- la signora omissis occupante l'appartamento al piano terra risulta ivi residente dal 1/06/2004 (benché, durante il sopralluogo, abbia asserito di abitare l'appartamento dal 2001 con il figlio presso il suocero);
- la signora omissis occupante l'appartamento al piano primo risulta residente nel fabbricato dal 5/11/1991 presso il sig. omissis (infatti, durante il sopralluogo aveva dichiarato di abitare l'appartamento in esame dal 2003, ma di risiedere nell'edificio da diversi anni addietro);

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

Come sopra evidenziato, la casistica del quesito non ricorre nella procedura esecutiva di cui alla presente.

11. ***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;

L'intero bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Dalle informazioni assunte presso gli inquilini delle unità abitative, è risultato che il fabbricato di cui sono parte le unità pignorate, non è dotato di amministrazione condominiale.

12. 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);*

L'approccio metodologico per risalire al più probabile valore di mercato dell'intero immobile pignorato è consistito nell'utilizzo di due criteri di stima applicati a ciascuna unità abitativa di cui è composto l'immobile oggetto di esecuzione: il metodo sintetico comparativo ed il metodo analitico, utilizzato come verifica del primo, in modo da verificare la coerenza con il mercato di

ciascuna metodologia impiegata. La stima per comparazione è stata affrontata con la determinazione del valore di mercato del bene economico mediante il confronto con altri beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato, secondo un parametro di riferimento (mq).

Col procedimento sintetico è stata elaborata una scala di valori di beni analoghi a quello da stimare (aventi la stessa destinazione d'uso e situati in "zona centro" del Comune di Mugnano) di cui è noto il valore di mercato, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

Il metodo adottato è stato condotto a termine applicando alla consistenza dell'immobile il valore pertinente dedotto attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Mediante l'elaborazione dei dati di mercato reperiti dalle indagini (dirette ed indirette) è stato determinato un intervallo di valori entro cui assumere il *valore medio unitario* da attribuire al bene oggetto di valutazione. Infine è stato differenziato il *valore medio unitario* ponderandolo in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di studio, attribuendo, dunque, punti di merito o demerito. Da qui si è pervenuti al **più probabile valore** del bene moltiplicando il *valore medio unitario ponderato* per i mq dell'immobile.

Il procedimento analitico, invece, è stato esplicato attraverso il canone locativo reperito dalle indagini di mercato; risaliti al rendimento lordo del bene a cui sono state sottratte le spese da parte della proprietà, è stato ricavato il rendimento netto che, diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione ha condotto al **più probabile valore di mercato**.

- **Metodo sintetico**

Le indagini di mercato sono state condotte secondo due distinte ricerche:

- indagini dirette incentrate su una disamina di immobili di caratteristiche similari a all'oggetto di valutazione;
- indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni del settore immobiliare;

Di seguito si riportano le tabelle con le indagini e ricerche di mercato dirette-indirette da cui si evince il valore di beni a destinazione residenziale in stato normale di conservazione facenti parte di fabbricati nuovi o ristrutturati e di fabbricati fatiscenti, situati nel Comune di Mugnano.

Fonte: Agenzia Immobiliare **Tecnocasa** -anno 2009-

Valore di mercato €/mq di superficie calpestabile	
Appartamenti in stato normale in edifici nuovi o ristrutturati Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1800	2300
Appartamenti in stato normale in edifici fatiscenti Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1100	1300

Fonte: **Firmm** Immobiliare -anno 2009-

Valore di mercato €/mq di superficie calpestabile	
Appartamenti in stato normale in edifici nuovi o ristrutturati Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1700/1800	2300
Appartamenti in stato normale in edifici fatiscenti Zona centro	

min €/mq	max €/mq
1100	1300

Fonte: **A.MI.KA.** Servizi Immobiliari -anno 2009-

Valore di mercato €/mq di superficie calpestabile	
Appartamenti in stato normale in edifici nuovi o ristrutturati Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1800	2300
Appartamenti in stato normale in edifici fatiscenti Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1000	1300

Fonte**: Iodice Group Real Estate Investment** -anno 2009-

Valore di mercato €/mq di superficie calpestabile	
Appartamenti in stato normale in edifici nuovi o ristrutturati Zona centro	
min €/mq	max €/mq
2000	2300
Appartamenti in stato normale in edifici fatiscenti Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1000	1500

Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio
II Semestre 2008

Valore di mercato €/mq di superficie lorda	
Abitazioni civili in stato conservativo normale Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1640	2460
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale Zona centro	
min €/mq	max €/mq
1160*	1740*

*da decrementare del 10% per lo stato di conservazione del fabbricato, ovvero: valore min=1044; valore max=1566;

Dei dati riportati si prendono come riferimento i beni in stato conservativo normale ubicati in fabbricati fatiscenti (età avanzata del manufatto, cattivo stato di manutenzione, qualità edilizia scadente) che presentano similari caratteristiche estrinseche (ubicazione e dotazioni di strutture) all'immobile oggetto di valutazione; operando la media aritmetica dei prezzi medi unitari rilevati dalle 5 indagini di mercato (1200+1200+1150+1250+1305)/5 si rileva per tale tipologia di immobili un prezzo medio di **1.221 €/mq** di superficie calpestabile; il valore medio ricavato di **1.221 €/mq** è stato infine ponderato con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche delle due unità abitative: orientamento e prospicienze (**k_{pi}**), stato manutentivo (**k_t**), stato occupazione del bene (**k_e**). Si procede pertanto per ciascuna unità abitativa: unità al piano terra (P.T.), unità al piano primo (P.I).

Caratteristiche per il **V_{mu} ponderato**

Valore medio unitario (€/mq)			**1370**
Attribuzione dei punti merito		P.T.	P.I
Caratteristiche posizionali ntrinseche	**k_{pi}**	0,965	1
Caratteristiche intrinseche	**k_t**	0,85	0,98
Caratteristiche produttive	**k_e**	1	1
Coefficiente sintetico	**$K=k_{pe}xk_{pi}xk_txk_e$**	0,82025	0,98
Valore medio unitario ponderato (€/mq)		**1001,52**	**1.196,58**

Dal momento che i valori reperiti dalle indagini di mercato facevano riferimento alla superficie netta (calpestabile) di un'immobile i calcoli sono stati effettuati in base a tale parametro.

Il più **probabile valore di mercato** dell'unità al P.T. secondo il metodo sintetico è:

$\mathbf{V_m}$=V_{mu}€/mqxkxmq(immobile)=1.221€/mqx0,82025x 80,54mq= **80.662,84€**.

Il più **probabile valore di mercato** dell'unità al P.I. secondo il metodo sintetico è:

$\mathbf{V_m}$=V_{mu}€/mqx kxmq(immobile)= 1.221€/mq x 0,98x 55,25mq=**66.111,045 €**.

- **Metodo analitico**

Dunque, si verifica il valore di mercato ottenuto col procedimento sintetico mediante l'approccio analitico: la stima per capitalizzazione dei redditi. Si risale al valore di mercato valutando il rendimento lordo del bene ovvero attraverso la determinazione dell'ammontare del capitale immobiliare dividendo il reddito netto che il capitale produce (**Rn_{aa}**), per un opportuno saggio **r**: **V_m= Rn_{aa}/r**.

Il reddito netto capitalizzabile (**Rn_{aa}**) corrisponde al reddito lordo (**RL_{aa}**) (canone locativo annuo anticipato) ordinario, sottratte le spese a carico della proprietà: **Rn_{aa}= RL_{aa}- S**; il reddito lordo è il canone di affitto annuale (rilevato presso le fonti dirette ed indirette del mercato immobiliare in riferimento a beni con caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima); le spese di detrazione al reddito lordo e la relativa incidenza variano a seconda di cambiamenti economici, impiantistici nonché dei differenti trattamenti fiscali. Nel caso specifico tali spese sono state computate come il 30% del reddito lordo dovute a tasse (ICI) e a spese varie.

Di seguito si riportano i dati reperiti dalle indagini di mercato.

Fonte: Agenzia Immobiliare **Tecnocasa** -anno 2009-

Canone locativo €/mq al mese
Appartamenti in buono stato/ristrutturati

Zona centro	
min €/mq al mese	max €/mq
5	6

Fonte: **Firmm** Immobiliare -anno 2009-

Canone locativo €/mq al mese	
Appartamenti ristrutturati/seminuovi Zona centro	
min €/mq al mese	max €/mq
4	5

Fonte: **A.MI.KA.** Servizi Immobiliari -anno 2009-

Canone locativo €/mq al mese	
Appartamenti ristrutturati/seminuovi Zona centro	
min €/mq al mese	max €/mq
4	5

Fonte**: Iodice Group Real Estate Investment** -anno 2009-

Canone locativo €/mq al mese	
Appartamenti ristrutturati/seminuovi Zona centro	
min €/mq al mese	max €/mq
5	6

Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio

II Semestre 2008

Canone locativo €/mq al mese	
Abitazioni civili stato conservativo normale Zona Centro	
min €/mq	max €/mq
4,1	6,1

Di seguito viene riportata la stima del saggio di capitalizzazione, del rendimento netto per la determinazione del valore di mercato

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato per via analitica con la ricerca del saggio medio di mercato in relazione alle caratteristiche urbane e demografiche dell'ubicazione del bene, ed al segmento di mercato. È stato utilizzato il metodo proposto da M. Orefice ("*Estimo*" *ed. UTET Torino, 1995*) che prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione in funzione delle dimensioni del centro abitato. Per i centri di media dimensione, come nel caso in esame, il saggio varia da un valore minimo del 1,5% ad un valore massimo del 5,5%. Pertanto, è stato assunto un saggio di capitalizzazione medio ($\mathbf{r_m}$) del 3,5% ovvero la media aritmetica dei valori min e max.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) è ottenuto da una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (localizzative, posizionali, tipologiche, produttive), dipendenti dal bene oggetto di stima.

Tali caratteristiche per l'unità al piano terra incidono con un'aliquota di percentuale di +0,82% che viene aggiunta al valore del saggio di capitalizzazione medio ($\mathbf{r_m}$) ,da qui:

$\mathbf{r} = \mathbf{r_m} + 0{,}82\% = 3{,}5\% + 0{,}82\% = 4{,}32\%$

Per l'unità al piano primo incidono con un'aliquota di percentuale di +0,11% che viene aggiunta al valore del saggio di capitalizzazione medio ($\mathbf{r_m}$), da qui

$\mathbf{r} = \mathbf{r_m} + 0{,}45\% = 3{,}5\% + 0{,}11\% = 3{,}61\%$

Il valore del canone locativo mensile di 5,02 €/mq, derivante dalla media aritmetica (5,5+4,5+4,5+5,5+5,1)/5 dei valori reperiti dalle indagini di mercato

per beni ristrutturati sopra riportati, serve per il calcolo del canone lordo di locazione annuo anticipato, secondo la seguente formula:

RL_{aa}= m_a (12+6,5 x r)

RL_{aa}= canone annuo lordo anticipato

m_a= mensilità anticipata

r= saggio di capitalizzazione

Sostituendo i valori relativi all'unità al <u>piano terra</u> si ha:

m_a= 5,02 €/mq x 80,54mq= 404,31 €

Le spese da parte della proprietà sono state stimate pari al 30% del reddito lordo annuo ; pertanto si ha:

RL_{aa} = 404,31 € x(12+6,5 x 0,0432)= 4.965,25€

S_{aa} = 30% **RL_{aa}**

S_{aa} = 30% 4.965,25€= 1.489,575 €

Rn_{aa} = **RL_{aa}** - **S_{aa}** = 4.965,25€ - 1.489,575 € = 3.475,675€

Dividendo il reddito netto per il saggio calcolato si ha:

V_m= **Rn/r** = 3.475,675€/0,0432=**80.455,44 €**

Sostituendo i valori relativi all'unità al <u>piano primo</u> si ha:

m_a= 5,02 €/mq x 55,25mq = 277,355 €

Le spese da parte della proprietà sono state stimate pari al 30% del reddito lordo annuo ; pertanto si ha:

$\mathbf{RL_{aa}}$ = 277,355 € x(12+6,5 x 0,0361)=3.393,34€

$\mathbf{S_{aa}}$ = 30% $\mathbf{RL_{aa}}$

$\mathbf{S_{aa}}$ =30% 3.393,34 €= 1.018,00 €

$\mathbf{Rn_{aa}}$ = $\mathbf{RL_{aa}}$ - $\mathbf{S_{aa}}$ = 3.393,34 € - 1.018,00 € = 2.375,59 €

Dividendo il reddito netto per il saggio calcolato si ha:

$\mathbf{V_m}$= **Rn/r** = 2.375,34 €/0,0361=**65.798,89 €**

Comparando gli esiti dei procedimenti di valutazione su applicati, si perviene al **valore di mercato** delle due unità abitative; esso è dato dalla media aritmetica dei valore dedotti dall'applicazione del metodo sintetico e del metodo analitico:

Valore di mercato appartamento al <u>piano terra:</u>

$$\mathbf{V_m} = \frac{80.662{,}84€ + 80.455{,}44\ €}{2} = \mathbf{80.559{,}14\ €}$$

Valore di mercato appartamento al <u>piano primo:</u>

$$\mathbf{V_m} = \frac{66.111{,}045\ € + 65.798{,}89€}{2} = \mathbf{65.954{,}97\ €}$$

Infine, a ciascuno di questi valori si devono sottrarre euro **516,00 €** che consistono nella somma da versare in sanatoria per mancata presentazione di DIA, per interventi di fusione per l'unità al piano terra e per diversa distribuzione degli spazi interni per l'unità al piano primo.

80.559,14 €- 516,00 €=**80.043,14 €**

65.954,97 € - 516,00 €=**65.438,97 €**

Pertanto il valore di mercato dell'unità al piano terra è di **80.043,00 €** ed il valore di mercato dell'unità al piano primo è di **65.439,00 €**.

13. ***segnali, in caso di contratto di locazione,*** *l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma3 c.c. e, in siffatta ipotesi,* ***tenga conto*** *di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Dalle indagini effettuate non risultano contratti di locazione né scritti né registrati per le unità in esame, pertanto nella valutazione delle stesse non si è tenuto conto di alcun vincolo locativo.

Infine, di seguito viene data risposta al quesito avanzato dal custode giudiziario del procedimento di espropriazione in oggetto, Avv. Carlo Nazzaro autorizzato dalla SVI, e pervenuto alla sottoscritta per mezzo di fax in data 6/11/2009.

14. *Ricercare il "canone di mercato"relativamente agli immobili ubicati nel Comune di Mugnano di Napoli (NA)alla Via San Lorenzo n. 34 e 36 detenuti rispettivamente da* omissis*.*

Nella ricerca del più probabile valore locativo di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari. Dato il precario stato di conservazione del fabbricato in esame (per cui risulta poco probabile l'affitto) si è fatto riferimento ad appartamenti nuovi o ristrutturati ubicati in zona centro del Comune di Mugnano (si ricorda che Via San Lorenzo rientra in zona cento del Comune) il cui valore locativo è di circa 5€/mq (dati derivati da indagini dirette e indirette); applicati a tale valore opportuni coefficienti di demerito, dovuti allo stato di conservazione dell'edificio che implica la diminuzione del suddetto valore a

2,95€/mq, ed alle caratteristiche intrinseche di ciascuna unità in esame, si ottiene un valore di **2,42 €/mq** (2,95€ x 0,82) per l'unità al piano terra e di **2,89 €/mq** (2,95€ x 0,98) per l'unità al piano primo.

Pertanto il canone locativo dell'**unità al piano terra** (sub. 13 in sostituzione del sub. 9 e sub.10) è di **195,00€** al mese:

canone locativo $_{uPT}$ = 2,42 € x 80,54 mq (mq unità)= 195,00 €

Il canone locativo dell'**unità al piano primo** (sub 12) è di **160,00€** al mese:

canone locativo $_{uPI}$ = 2,89 € x 55,25 mq (mq unità)= 160,00 €

Tuttavia si ritiene doveroso precisare che le condizioni di abitabilità ed il discreto stato di conservazione del presente appartamento derivano dagli interventi di ristrutturazione e manutenzione ordinaria effettuati dai detentori ivi residenti dal 2003 (signora omissis **e compagno), secondo quanto da essi dichiarato.**

Il CTU, ritenendo di avere adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 29 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n.14 allegati.

In fede,
il CTU
Arch. Barbara Izzo