

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^a SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

G.E. DOTT. G. SENSALE

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n.697/03

Promossa da

CILENTO E CONVERSO ASSICURAZIONI S.A.S.

contro

OMISSIS

C.T.U. Arch. Giovanna ERRICO

Relazione tecnica ed Allegati 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. G. Sensale della 5^a Sezione Civile Espropriazioni del Tribunale di Napoli

0. PREMESSA

Con ordinanza del 01/12/2003 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Giovanna Errico, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli col n° 4411, con studio tecnico in Napoli, alla Via Aniello Falcone n° 46, esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 697/03 R.G.E. promossa da Cilento e Converso Assicurazioni s.a.s. contro Omissis relativa ai beni immobili siti in Napoli alla Via Centro Direzionale Lotto C2, piano secondo, scala D, interni 5 e 6.

All'udienza del 22 aprile 2004 prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato l'incarico di: "procedere, previo una breve descrizione, e dopo aver accertato se i confini e i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita" ed inoltre di "verificare se i beni immobili pignorati siano detenuti da persone diverse dalla parte debitrice" e di "accertare, con riferimento alla Legge sul «Condominio Edilizio» 28-2-85 n. 47 in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni"; inoltre in caso di abuso edilizio, di accertarne il tipo e la gravità, la tempestività della domanda di sanatoria, l'eventuale pagamento dell'intera oblazione, l'esistenza o no 2

di vincoli, la sanabilità dell'abuso o, nel caso di mancata presentazione di istanza, la proponibilità della stessa con riferimento agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della Legge 47/85.

La S.V. ha fissato in novanta giorni il termine per il deposito della relazione di stima a partire dal giorno 22/04/2004, data dell'udienza in cui le è stato conferito l'incarico.

La sottoscritta, dopo aver acquisito, dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, la documentazione relativa agli immobili oggetto di espropriazione, ha effettuato due sopralluoghi agli stessi, il primo in data 18/05/2004 ed il secondo in data 31/05/2004, effettuando i rilievi necessari; ha svolto le opportune ricerche all'ufficio Tecnico del Comune di Napoli ed ha effettuato delle indagini sull'andamento del mercato immobiliare per immobili siti nella stessa zona e con simili caratteristiche.

Alla luce di quanto accertato, ha redatto la presente relazione, suddivisa nei seguenti capitoli:

1. Individuazione degli immobili

1.1. Estremi catastali e confini

1.2. Titolo di provenienza

2. Epoca di costruzione degli immobili, estremi della concessione edilizia e della variante, conformità delle stesse agli strumenti urbanistici, rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione e della variante.

2.1. Epoca di costruzione del fabbricato ed estremi della Concessione Edilizia e della Variante e conformità delle

stesse agli strumenti urbanistici

2.2. Rispondenza della costruzione alle previsioni della Concessione Edilizia e della Variante

3. Descrizione degli immobili

4. Stima degli immobili

4.1. Scelta del criterio di stima

4.2. Procedimento di stima

4.3. Determinazione del prezzo base per la vendita

5. Conclusioni

APPENDICI:

A. Verbali operazioni peritali

B. Certificati catastali

C. Planimetria dello stato attuale degli immobili redatta in scala 1/100

D. Copia della Concessione Edilizia n. 270/88 (Prat. n. 741/88) con relative copie di relazione tecnica illustrativa e stralcio dalla planimetria dei grafici di progetto

E. Copia della Concessione Edilizia n. 114/90 (Prat. n. 741/88) a voltura e variante della C.E. n.270/88

F. Copia di proroghe n. 110/92 e 120/93 (Prat. n. 741/88) alla C.E. n. 270/88

G. Copia della C.E. n.37/95 (Prat. n. 741/88) a variante in corso d'opera della C.E. n.114/90 prorogata con C.E. n.110/92 e C.E. n.120/93

H. Rilievo fotografico

ALLEGATI: 4

A. Comunicazioni scambiate tra le parti

B. Spese documentate

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 Estremi catastali e confini

Gli immobili oggetto della presente relazione sono siti in Napoli alla Via Centro Direzionale Lotto C2 e sono così contraddistinti:

1. piano 2, interno 5, scala D, riportato in catasto al foglio VIC/7, particella 180, sub 111, zona cens.8, cat. A/10, classe 4, consistenza vani 2,5, R.C. euro 1.091,02, Variazione n. 17202.2/1993 del 28/06/1993 in atti dal 17/12/1998 e confinante a nord con altra unità immobiliare di cui ai mappali 180/89, 180/110 e 180/112;
2. piano 2, interno 6, scala D, riportato in catasto al foglio VIC/7, particella 180, sub 112, zona cens.8, cat. A/10, classe 4, consistenza vani 2,5, R.C. euro 1.091,02, Variazione n. 17202.2/1993 del 26/06/1993 in atti dal 17/12/1998 e confinante a nord con altra unità immobiliare di cui ai mappali 180/89, 180/111 e 180/113.

Entrambe le unità immobiliari sono intestate a Omissis, nato a Napoli il 19/04/1961 e, precedentemente, a Habitat Europa s.r.l. – Napoli, giusta denuncia di accatastamento del 28 giugno 1993, n.17202, in atti dal 26 novembre 1996 (classamento in atti dal 17 dicembre 1998).

I cespiti in oggetto sono posti in edificio che insiste su area compresa nei lotti di area edificabile n.ro 7N e n.ro 7O, nell'isola edificatoria n.ro 7, già individuati nel Catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 10, p.lla 180 di are 24,47 (il lotto 7O) e foglio 110, p.lla 180 di are 20,40 (il 5

lotto 7N).

Le predette particelle 180 e 181 (intestate a Habitat Europa s.r.l.-Napoli) derivano entrambe dalla particella 53 del foglio 110 (intestate a Mededil Società Edilizia Mediterranea S.p.A., con sede in Napoli) giusta frazionamento n.ro 1048, anno 1988, approvato dall'U.T.E di Napoli il 25 marzo 1988, con il numero 19942 di protocollo, confermato di validità il giorno 1 ottobre 1988, prot. 55264 e, rispettivamente, frazionamento n.ro 1049, anno 1988, approvato dall'U.T.E di Napoli il 25 marzo 1988, con il numero 19943 di protocollo, confermato di validità il giorno 1 ottobre 1988, prot.55265.

Le due unità immobiliari, nel loro insieme, confinano:

- a Nord, con interno 7 e piastra di collegamento lotti Isola C;
- a Sud, con interno 4 e strada interna Isola C;
- ad Est con immobili della scala C;
- ad Ovest con Interno 7, pianerottolo ed interno 4.

1.2 Titolo di provenienza

I beni immobili, oggetto della presente procedura, risultano pervenuti a:

- 1) Omissis, nato a Napoli il 19 aprile 1961, per acquisto, in regime di separazione dei beni, dalla Società "Ing. Lease (Italia) S.p.A." con sede in Brescia, giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio M. Mistretta di Brescia in data 23 luglio 2002, rep. N.75591, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli in data 27 luglio 2002, ai n.ri 21877/15960.

- 2) Alla Società “Ing. Lease (Italia) S.p.A.”, con sede in Bolzano, i cespiti in oggetto pervennero dalla Società “Fin Tecno s.r.l.” con sede in Napoli, giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bellecca di Napoli, in data 29 dicembre 1995, rep. N.ro 36579, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 16 gennaio 1996, ai nn. 1035/836.
- 3) Alla Società “Fin Tecno s.r.l.” con sede in Napoli, i cespiti in oggetto pervennero dalla Società “Habitat Europa società a responsabilità limitata”, con sede in Napoli, giusta atto di compravendita ricevuto dl notaio N. Capuano di Napoli, in data 6 luglio 1994, rep. n.ro 73303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli in data 27 luglio 1994 ai nn. 14523/9873.
- 4) Alla Società “Habitat Europa società a responsabilità limitata”, con sede in Napoli, l’area sulla quale insiste l’edificio in cui sono posti i cespiti in oggetto pervenne dalla Società “Mededil – Società Edilizia Mediterranea per azioni”, con sede in Napoli, giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio N. Capuano di Napoli, in data 23 dicembre 1988, rep. n.ro 26980, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 11 gennaio 1989, i nn.787/615.
- 5) Alla “Società Italiana per l’iniezione del legname sistema Ruping”, con sede in Genova e successivamente in Napoli, oppure “Società Italiana Ruping per l’iniezione del legname”

(trasformatasi successivamente in “Mededil – Società Edilizia Mediterranea per azioni” con sede in Napoli con deliberazione dell’assemblea straordinaria in data 8/11/1962), l’area entro cui è ricompresa quella sulla quale insiste l’edificio in cui è posto il cespite immobiliare in oggetto, prevenne dalla Società “Habitat Europa società a responsabilità limitata”, con sede in Napoli, giusta i seguenti titoli:

- atto di compravendita ricevuto dal notaio L. Tavassi in data 21 gennaio 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 23 gennaio 1908 ai nn. 940/447;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 22 gennaio 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 23 gennaio 1908 ai nn. 950/455;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 25 gennaio 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 27 gennaio 1908 ai nn. 1150/549;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 25 gennaio 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 29 gennaio 1908 ai nn. 1257/611;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 11 febbraio 1908, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 12 febbraio 1908 ai nn. 1851/917;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 10 marzo 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 15 marzo 1908 ai nn. 3379/1592;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 12 marzo 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 15 marzo 1908 ai nn. 3380/1593;
- atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 2 maggio 1908 ai nn. 5729/2713;
- atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 2 maggio 1908 ai nn. 5730/2714;
- atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 7 maggio 1908 ai nn. 6000/2839;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 2 giugno 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 4 giugno 1908 ai nn. 7531/3475;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 20 luglio 1908, rep. N.ro 2293, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 29 luglio 1908 ai nn. 10205/4626;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 23 ottobre 1908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 26 ottobre 1908 ai nn. 14427/6447;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 25 luglio 1928, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 31 luglio 1928 ai nn. 17428/11140;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio P. Castellini di Napoli in data 9 febbraio 1929, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 16 gennaio 1929 ai nn. 9137/3281;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Bonucci di Napoli in data 4 febbraio 1929, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 4 marzo 1929 ai nn. 9137/3281;
- atto di permuta reso esecutivo dall'alto commissario per la città e provincia di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 1 maggio 1936 ai nn. 11381/6578;
- atto ricevuto dal notaio Catalano in data 9 aprile 1936 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 4 maggio 1936 ai nn. 11615/6692.

2. EPOCA DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI, ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA VARIANTE, CONFORMITÀ DELLE STESSE AGLI STRUMENTI URBANISTICI, RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA VARIANTE

2.1 Epoca di costruzione del fabbricato, estremi della Concessione Edilizia e della variante e conformità delle stesse agli strumenti urbanistici

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati fu costruito alla fine degli anni '80 virtù di Concessione Edilizia n.270 del 14 dicembre 1988 con la quale il Comune di Napoli rilasciava alla Mededil S.p.A. Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 741/88 per la costruzione di un complesso edilizio per uffici e locali commerciali da erigersi nel lotto 7N-7O dell'isola edificatoria n.7 da svilupparsi con due corpi di fabbrica distinti collegati tra loro da una piastra (Cfr. Appendice D – copia della C.E. n.270/88, della relazione tecnica e dei grafici allegati). Il complesso edilizio costituito dai due corpi di fabbrica prevedeva: due piani interzati, di cui il primo destinato a parcheggi e locali per impianti tecnologici, ed il secondo destinato a parcheggi e locali ad uso deposito; un piano terra, comune ai due corpi di fabbrica, diviso trasversalmente da una galleria ad uso pedonale. La concessione prevedeva uno sviluppo in elevazione del fabbricato ricadente sul lotto 7N (prospiciente l'asse verde) e di quello ricadente sul lotto 7O di rispettivi 5 e 6 livelli, destinati entrambi ad uso ufficio. In data 7 maggio 1990 il Comune di Napoli rilasciava alla società Habitat Europa s.r.l. Concessione Edilizia 11

n. 114 (Cfr. appendice E) a voltura e variante della precedente n.270/88. Il progetto di variante approvato prevedeva modifiche interne per quanto riguarda i due piani interrati, la costruzione di nuove scale di sicurezza, la destinazione dell'intera superficie del piano terra (a q.12,00) ad uffici della Camera di Commercio, la traslazione dalla quota 12,00 alla quota 16,00 della galleria commerciale ad uso pubblico, con accessi realizzati mediante scale interne ed una modifica architettonica alle facciate. Successivamente furono richieste e rilasciate alla Società Habitat Europa due proroghe: la prima, con C.E. n. 110 in data 21/05/1992 e la seconda con C.E. n.120 in data 22/06/1993 (Cfr. appendice F). In data 15/03/1995, il Comune di Napoli rilasciò Concessione Edilizia n.37 (Cfr. Appendice G) a variante in corso d'opera, alla C.E. n.114/90 e successive proroghe, con la quale concedeva alla Società Habitat Europa: l'accorpamento delle unità abitative da 176 a 131; la modifica delle tramezzature e la diversa distribuzione interna delle unità; modifiche di dislocazione e cubatura di volumi tecnici ed impianti tecnologici; modifiche agli elementi di collegamento (scale ed ascensori); modifiche ai cavi verticali ed elementi strutturali; riduzione dei box auto e diversa distribuzione degli stessi.

Gli edifici progettati ed edificati in virtù delle rilasciate Concessioni Edilizie e successive varianti, vanno ad inserirsi nel Planovolumetrico (elaborato dall'Arch. Kenzo Tange per conto del Comune di Napoli e della Società Mededil S.p.A.), allegato alla variante grafica e normativa del P.R.G. del Comune di Napoli, relativa alla zona urbana del Centro 12

Direzionale, approvata con Decreto del Presidente della Provincia n.4 del 12/07/1985, pubblicato nel Bollettino della Regione Campania del 29/07/1985. Da un'analisi degli incartamenti e dei grafici visionati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, la Concessione Edilizia rilasciata, con le relative proroghe e varianti in corso d'opera, risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti. In particolare la variante di cui alla C.E. n.37/95 non ha comportato, rispetto alla Concessione Edilizia originaria, alcun aumento né di superficie utile né di volume, risultando pertanto conforme agli standard urbanistici prescritti.

2.2 Rispondenza della costruzione alle previsioni della Concessione Edilizia e della variante

Durante i sopralluoghi ed i rilievi effettuati nel corso dello svolgimento del mandato, dal confronto tra le previsioni di progetto di cui alla C.E. n.270/88 (Cfr. Appendice D) e successive varianti con quanto realmente edificato, riportato in appendice C (planimetria dello stato attuale degli immobili redatta in scala 1/100) non ho riscontrato modifiche alla sagoma ed alla volumetria del fabbricato rispetto a quanto previsto in sede di rilascio degli atti concessori. In particolare, per quanto riguarda i beni oggetto di espropriazione immobiliare, dal confronto tra le tavole di progetto della prima Concessione Edilizia (n.270/88) e lo stato attuale dei luoghi, risulta che i due immobili, costituenti il compendio pignorato, hanno subito l'accorpamento previsto dal progetto di variante n. 37 del 15/03/1995, che portava il numero totale di unità immobiliari destinate ad uffici nei due corpi di fabbrica dalle originarie 176 a 131. 13

Nel caso specifico degli immobili oggetto della presente relazione, ciò è avvenuto mediante l'eliminazione dell'originaria muratura di separazione tra l'interno 5 e l'interno 6 che ha permesso di ottenere un unico ambiente costituente l'ingresso, pur restando inalterato l'accesso dal pianerottolo comune mediante le due porte di caposcala che individuano l'una l'interno 5 e l'altra l'interno 6; la posizione dei due locali igienici è rimasta inalterata, così come gli altri ambienti, dove non vi sono state modifiche sostanziali, ma vi è stato solo un parziale abbattimento di due tramezzi e la chiusura di un vano porta. Pertanto le modifiche risultano coerenti con il progetto di variante n.34/95, non hanno comportato alcun aumento né di superficie utile né di volume e non è stata modificata la destinazione d'uso.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili, oggetto della procedura di espropriazione, sono siti in Napoli, alla Via Centro Direzionale Lotto C2, scala D interni 5 e 6. Essi sono detenuti dal proprietario, sig. Omissis e sono situati al secondo piano di uno dei due fabbricati costituenti un complesso immobiliare facente parte della zona urbana del Centro Direzionale. I due fabbricati, collegati tra loro da una piastra, sono divisi in due nuclei separati serviti da blocchi scala autonomi con due ascensori per scala ed ingressi posti sui due fronti longitudinali opposti. L'accesso carrabile avviene in sotterraneo, al confine nord dell'isola e si connette alla viabilità pubblica che corre parallelamente sotto l'asse verde. L'accesso pedonale, invece, è libero e possibile da tutti i fronti, grazie a varie servitù di passaggio. I fabbricati sono stati progettati secondo le tipologie e le norme 14

previste per i nuclei edilizi facenti parte del complesso urbano costituente il Centro Direzionale, con schema distributivo generale identico per tutti i livelli in elevazione utilizzati come uffici. I due fabbricati sono rivestiti all'esterno con superfici in cristallo che mascherano la partitura e lo spessore della struttura portante sovrastante il porticato di ingresso, realizzando un disegno formale di facciata continua (Cfr. Appendice H – Rilievo fotografico – Foto n.1). Agli immobili, oggetto di espropriazione immobiliare, si accede dal porticato, sito al piano terra (Cfr. foto nn. 2 e 3) dell'isola C2, scala D (foto n.4). Percorrendo la rampa di scale oppure facendo uso di uno dei due ascensori, si giunge, al secondo piano, dove, dal pianerottolo comune, ci si immette, attraverso due porte di caposala affiancate (foto n.5), agli interni 5 e 6. Dall'ingresso (foto n.5), che copre una superficie di m² 11,90, si giunge al disimpegno (foto n.6) che si estende su una superficie di m² 20,45 e permette l'accesso agli uffici ed ai due servizi igienici, posti in posizione opposta sui versanti nord e sud dell'edificio ed in simmetria rispetto all'asse est-ovest dove era precedentemente posizionato il muro divisorio che separava le due unità immobiliari prima dell'avvenuto accorpamento delle stesse per effetto della variante n.37/95 che comportò l'abbattimento della suddetta muratura (Cfr. grafici in Appendici C e D). Dal disimpegno, procedendo a sinistra, verso il fronte nord dell'edificio, troviamo un ampio ambiente dove trovano posto due uffici, visivamente separati da una parte di muratura (foto n.7 e 8) che rappresenta la parte residua del tramezzo che separava le due zone prima del suo parziale abbattimento. Il primo dei due uffici (foto n.9), quello adiacente al W.C. occupa una superficie di m² 11,80, mentre 15

l'altro (foto n.7) ha un'estensione di m² 10,15. Entrambi gli ambienti sono illuminati ed aerati naturalmente ciascuno attraverso due porte-finestre di tipo scorrevole che occupano tutta la parete nord e conducono ad un balcone coperto (foto n.10) di m² 9,45, che affaccia a nord. Dal lato opposto, sempre attraverso il disimpegno, si accede agli uffici del fronte sud che, come i precedenti, sono separati dalla muratura residua di un preesistente tramezzo divisorio parzialmente demolito (foto n.11), anche se, da questo lato, la parte residua del tramezzo è maggiore rispetto al lato nord ed è stato conservato l'accesso separato ai due uffici attraverso due porte distinte (foto n.12). Dei due uffici, quello adiacente al W.C. (foto n.13) occupa una superficie di m² 16,15, mentre l'altro (foto nn.14 e 15), copre una superficie di m² 14,40. Entrambi gli uffici ricevono aria e luce naturali attraverso una finestra a nastro che occupa l'intera parete dal lato sud. In posizione centrale, con accesso dal disimpegno, troviamo i due W.C., ciascuno di superficie m² 5,00, che sono uguali per forma e dimensione e posizionati in maniera simmetrica rispetto al tramezzo che li separa. Di essi, uno, quello situato verso il lato sud, è adibito esclusivamente a W.C. (foto nn.16, 17 e 18), mentre l'altro svolge anche la funzione di piccolo ripostiglio (foto nn.19 e 20). Entrambi i servizi igienici non dispongono di finestre e sono illuminati ed aerati artificialmente mediante impianti di illuminazione e ventilazione. Tutti gli ambienti sono controsoffittati con pannelli di gesso con armatura incassata, posti ad altezze differenti a seconda delle zone: gli ambienti destinati ad uffici sono controsoffittati all'altezza di m. 2,80, mentre quelli destinati ad ingresso, disimpegno ed i due servizi igienici presentano un'altezza di m. 2,40. Le 16

pareti sono intonacate ed attintate. I pavimenti sono in piastrelle resilienti di formato cm.60x60 disposte a cardamone. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle ceramiche di formato cm.20x20. Gli infissi interni sono in materiale plastico, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetri camera, con specchiature trasparenti. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, gli immobili sono dotati di impianto idrico, impianto elettrico a norma con le vigenti leggi, impianto di climatizzazione, impianto telefonico e videocitofono. Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e degli immobili è da ritenersi buono; le rifiniture sono accurate; l'aspetto architettonico e l'estetica del fabbricato sono buoni.

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

4.1 Scelta del criterio di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per gli immobili pignorati, ho ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo sintetico per confronto, in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, essendo i beni oggetto di stima ubicati in un ambito territoriale dove il mercato immobiliare è molto attivo, in quanto la maggioranza degli immobili siti al Centro Direzionale di Napoli sono destinati ad uso ufficio, attraverso un'indagine di mercato, ho potuto reperire numerose informazioni circa

i prezzi di beni simili a quello da stimare.

4.2 Procedimento di stima

Nello svolgere le indagini di mercato, sia direttamente sul luogo che presso diverse agenzie immobiliari della zona, ho circoscritto la ricerca ad immobili con la stessa tipologia di quello da stimare, cioè uffici siti all'interno del Centro Direzionale di Napoli.

I dati ottenuti mi hanno permesso di calcolare un valore medio di riferimento pari a:

$$V_m = 2.935,00 \text{ €/m}^2$$

Tale valore medio V_m andrà poi moltiplicato per il prodotto di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti a fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili a seconda delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, come ad es. la posizione, la vicinanza ad attrezzature collettive, l'accessibilità, lo stato e la qualità del fabbricato cui appartengono, le caratteristiche proprie delle strutture, delle rifiniture e degli impianti. Nel caso specifico degli immobili da stimare, va precisato che l'indagine di mercato effettuata si riferisce ad uffici che, oltre ad essere ubicati nella stessa zona urbana, presentano molte caratteristiche in comune, come l'età, la tipologia edilizia e l'aspetto architettonico, in quanto essi fanno parte di un progetto più vasto, elaborato dall'arch. Kenzo Tange, che interessa tutta la zona del Centro Direzionale e, pertanto, tutti gli immobili su cui è stata effettuata l'indagine di mercato rispettano determinate tipologie e sono dotati dei medesimi impianti ed attrezzature. I parametri di differenziazione, in questo caso, sono pochissimi perché riferibili a 18

minime differenze rispetto agli immobili presi a confronto. Moltiplicando il prodotto K_t dei coefficienti applicati a tali parametri al valore medio V_m di riferimento, si otterrà, l'effettivo valore V_a degli immobili per m².

Moltiplicando, infine, il valore per m² (V_a) per la superficie commerciale (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$V = V_a \times S_c$$

Dove: V = valutazione degli immobili

V_a = valutazione degli immobili per m²

S_c = superficie commerciale

La superficie commerciale corrisponde alla superficie degli immobili comprensiva dei muri esterni, dei muri divisorii interni e metà dei muri perimetrali interni alla quale vanno aggiunte le pertinenze, calcolate secondo le seguenti percentuali:

- balconi scoperti per il 25%

Nel caso specifico la superficie commerciale è pari a:

$$S_c = \text{m}^2 113,85$$

4.3 Determinazione del prezzo di vendita

Avendo definito come valore medio generico, riferibile cioè a tutti gli immobili con la stessa tipologia presenti nella zona, il valore:

$$V_m = 2.935,00. \text{€m}^2$$

occorre definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi agli immobili da stimare nella loro specificità, in base a:

CARATTERISTICHE RELATIVE ALL'EDIFICIO:

- Coefficienti per ubicazione:

19

- Immobili ubicati in zona del Centro Direzionale facilmente raggiungibile attraverso vie di comunicazione stradali e trasporti pubblici; facile accessibilità, facilità di parcheggio $K_1 = 1,022$

CARATTERISTICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI:

- Stato di conservazione e manutenzione :
buono $K_2 = 1,025$

- Impianti tecnologici:
a norma $K_3 = 1,000$

Il coefficiente sintetico (K_t) prodotto dei parziali $K_1 \times \dots \times K_3$ è:

$$K_t = 1,04755$$

Il valore degli immobili per m² (V_a) è:

$$V_a = K_t \times V_m$$

$$V_a = 1,04755 \times 2.935,00 \text{ €/m}^2 = 3.074,56 \text{ €/m}^2$$

Il valore degli immobili (V) è:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 3.074,56 \text{ €/m}^2 \times 113,85 \text{ m}^2 = \text{€}350.038,66$$

Che si arrotonda a **€350.000,00**

(diconsi euro trecentocinquantamila/00)

5. CONCLUSIONI

In base a quanto affermato nei punti precedenti, si può concludere quanto segue:

gli immobili siti in Napoli alla Via Centro Direzionale Lotto C2, intestati a Omissis e così contraddistinti:

1. piano 2, interno 5, scala D, riportato in catasto al foglio VIC/7, particella 180, sub 111, zona cens.8, cat. A/10, classe 4, consistenza

vani 2,5, R.C. euro 1.091,02, Variazione n. 17202.2/1993 del 28/06/1993 in atti dal 17/12/1998 e confinante a nord con altra unità immobiliare di cui ai mappali 180/89, 180/110 e 180/112;

2. piano 2, interno 6, scala D, riportato in catasto al foglio VIC/7, particella 180, sub 112, zona cens.8, cat. A/10, classe 4, consistenza vani 2,5, R.C. euro 1.091,02, Variazione n. 17202.2/1993 del 26/06/1993 in atti dal 17/12/1998 e confinante a nord con altra unità immobiliare di cui ai mappali 180/89, 180/111 e 180/113.

hanno un valore attuale di mercato pari a **€350.000,00**
(diconsi euro trecentocinquantamila/00)

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Napoli, li 19 luglio 2004 Il C.T.U.

(Arch. Giovanna Errico) 21

APPENDICI

- A. VERBALI OPERAZIONI PERITALI
- B. CERTIFICATI CATASTALI
- C. PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI
REDDATA IN SCALA 1/100
- D. COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.270/88 (PRAT.
N.741/88) CON RELATIVE COPIE DI RELAZIONE
TECNICA ILLUSTRATIVA E STRALCIO DELLA
PLANIMETRIA DEI GRAFICI DI PROGETTO
- E. COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.114/90 (PRAT.
N.741/88) A VOLTURA E VARIANTE DELLA C.E.
N.270/88
- F. COPIA DI PROROGHE N.110/92 E 120/93 (PRAT.
N.741/88) ALLA C.E. N.270/88
- G. COPIA DELLA C.E. N.37/95 (PRAT. N.741/88) A
VARINTE IN CORSO D'OPERA DELLA C.E. N.114/90
PROROGATA CON C.E. N.120/93
- H. RILIEVO FOTOGRAFICO

APPENDICE A
VERBALI OPERAZIONI PERITALI

23 24 25 26

APPENDICE B
CERTIFICATI CATASTALI 27 28 29