

GEOM. PASQUALE NOCERINO

Via Cupa dei Monti n.66 – 800056 ERCOLANO (NA) - ☎ 081 7773410 – 3392803425
Email geom.nocerino@fibero.it – Pec: pasquale.nocerino@geopec.it

Oggetto: “Fallimento n. 143/2016 [REDACTED]”
[REDACTED]

Perizia di stima degli immobili

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Pasquale Nocerino, [REDACTED]
[REDACTED] regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Napoli al n° 5647 ed iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Napoli al n. 1265, a seguito dell'incarico, conferitogli il 06/02/2017 dal Collegio dei Curatori, avv.ti Valeria Manza e Amedeo Melchionda, conseguente al provvedimento del G.D. Dott. Fabio Maffei del 01/02/2017, di *“provvedere alla perizia di stima degli immobili acquisiti alle masse sociali e personali del Fallimento”*, relativamente al fallimento n. 143/2016 [REDACTED]
[REDACTED]

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati individuati, in prima analisi, sulla scorta della documentazione reperita presso il Collegio dei Curatori. Costituita da visure ipotecarie, di tre atti di provenienza dei beni, dal programma di liquidazione e dalla certificazione notarile. Successivamente sono state effettuate ulteriori verifiche ed approfondimenti mediante visure ipotecarie aggiornate, ricerche presso gli uffici tecnici territoriali, nonché ricerche presso il catasto di Napoli.

Sulla base delle dette ricerche è emerso che la società [REDACTED] risultava proprietaria dei seguenti immobili:

1. *locale sito nel comune di Napoli alla Via Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19), piano seminterrato, distinto in catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 17, prima sub 14, categoria C/1, (negozi e botteghe), prima C/2 (magazzini e locali depositi). Risultava proprietario in forza di un atto di compravendita, redatto dal Notaio Massimo Prodigio il 16/06/2005, repertorio n. 91, raccolta n. 67;*
2. *locale sito nel comune di Napoli alla Via Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19), piano seminterrato, distinto in catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 16, prima sub 13, categoria C/1, (negozi e botteghe), prima C/2 (magazzini e locali depositi). Risultava proprietario in forza di un atto di compravendita, redatto dal Notaio Massimo Prodigio il 16/06/2005, repertorio n. 91, raccolta n. 67;*
3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I tre immobili fanno parte di un unico condominio composto da un piano seminterato, un piano rialzato, un piano primo ed un piano secondo, sito in Napoli alla Via Domenico Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19).

Inoltre, il sig. [REDACTED] [REDACTED] sempre sulla base alle ricerche effettuate, risultava proprietario del seguente immobile:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I quattro immobili sono situati nel quartiere di Soccavo, fino al 1926 comune autonomo, zona periferica occidentale di Napoli. Confina ad est con il quartiere Vomero, a nord con quello di Arenella, a sud con il quartiere di Furorigrotta ed ad ovest con quello di Pianura.

La circoscrizione di Soccavo è parte insieme a quella di Pianura della nona municipalità di Napoli. Gli uffici amministrativi e i servizi al pubblico sono ubicati in Piazza Giovanni XXIII. Il quartiere si estende per 5,11 chilometri quadrati. La popolazione, in base al censimento del 2001, è di 48.000 abitanti.

Soccavo dispone di tre stazioni della ferrovia Circumflegrea, ovvero Traiano, Soccavo e Piave (quest'ultima precede senza altre fermate il capolinea di Montesanto, pieno centro storico della città); in futuro questa stazione sarà collegata alla linea 7 della metropolitana di Napoli.

Cinque linee di autobus la mettono in collegamento con i quartieri Vomero, Mergellina, Arenella, Chiaia, Fuorigrotta e Pianura.

Soccavo è collegata con la Tangenziale di Napoli tramite un raccordo che viene ufficialmente chiamato Asse Viario Pigna-Soccavo-Pianura, aperto ad aprile 1996.

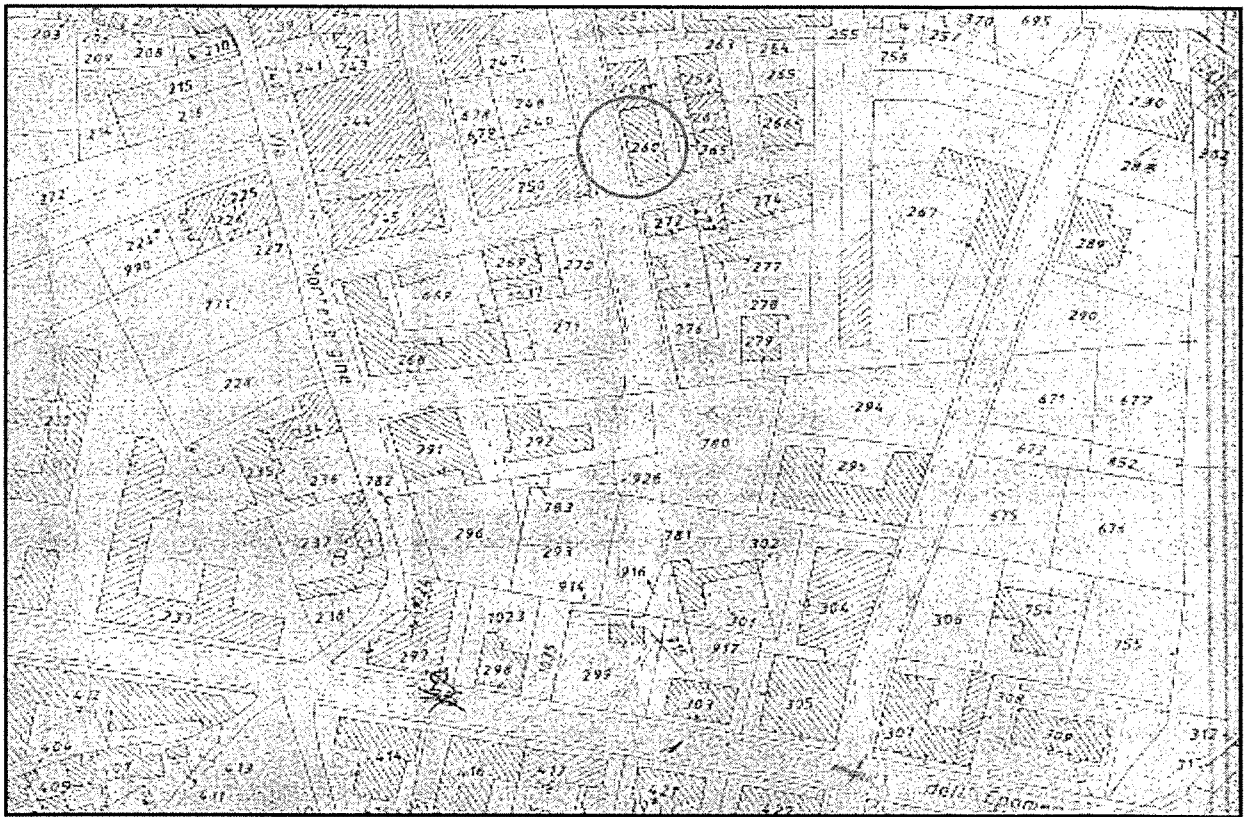


Figura 1 Stralcio Catastale terreni

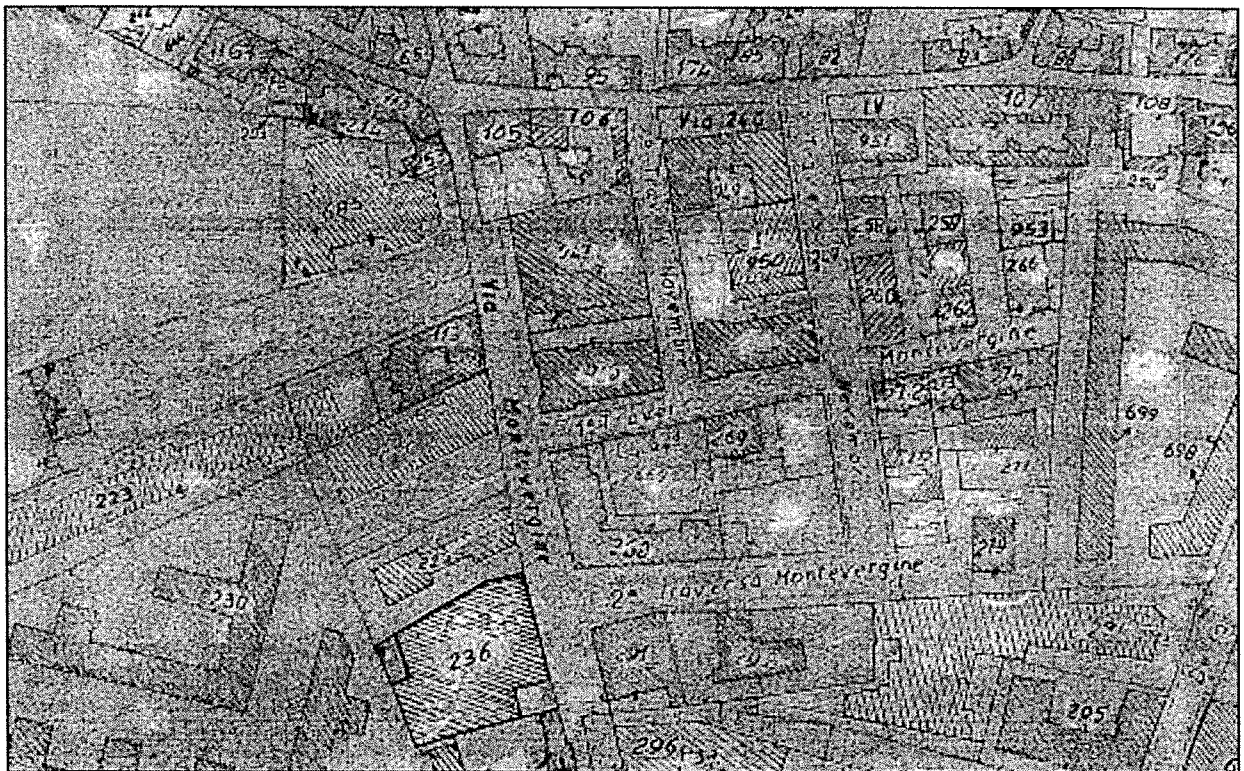


Figura 2 Stralcio Catastale fabbricati

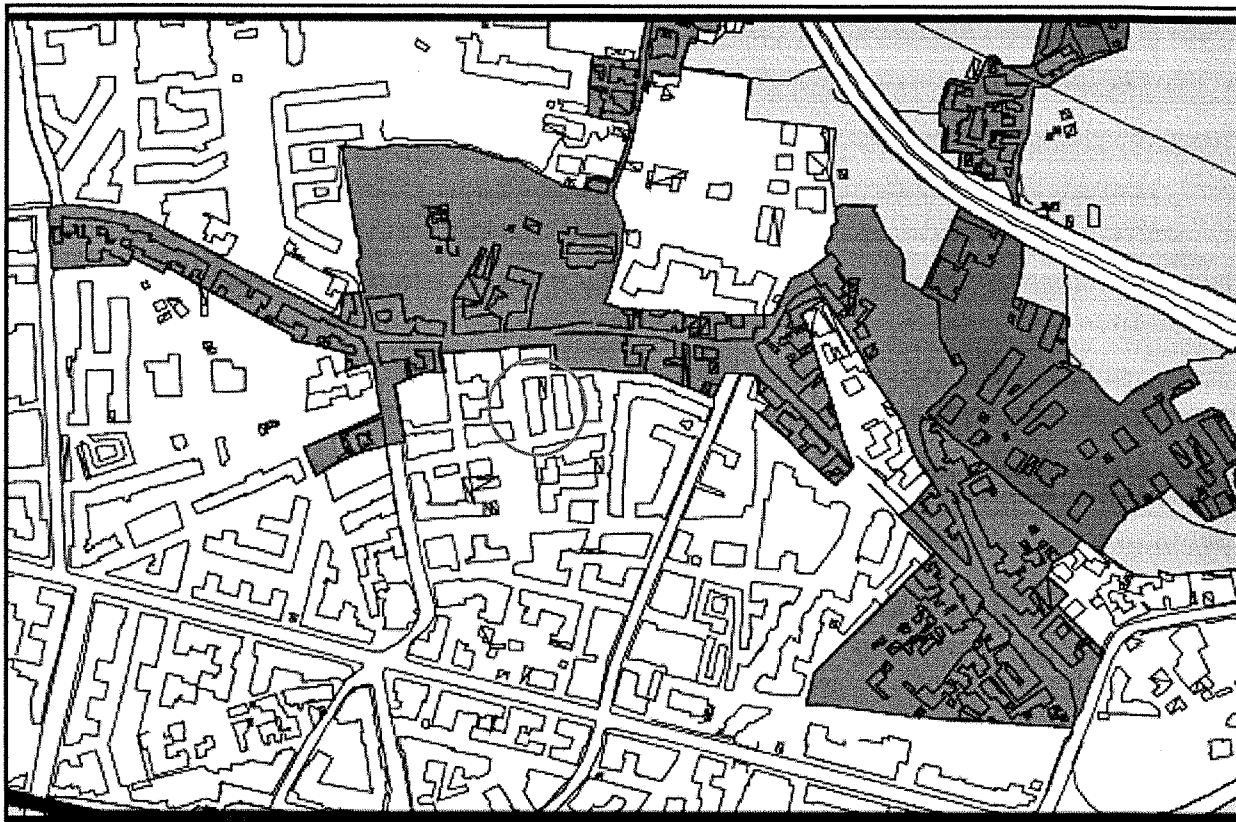


Figura 3 TAV 5 PRG - Zonizzazione - Bb Espansione Recente

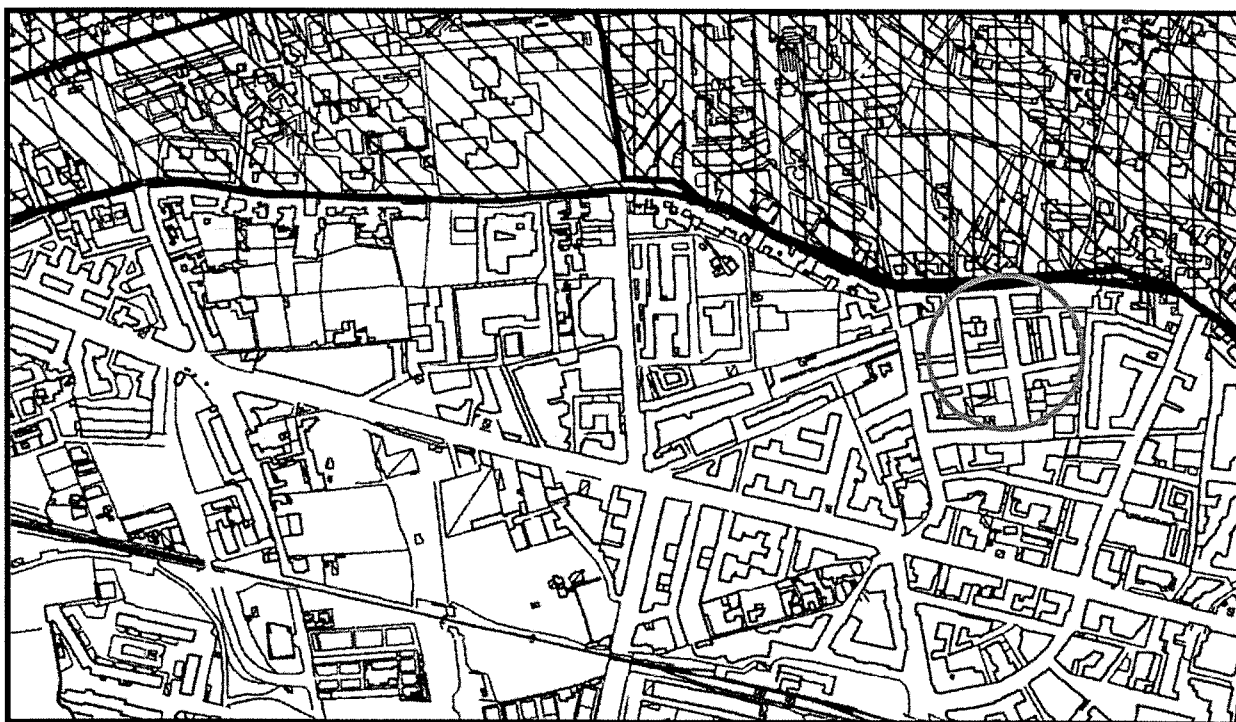


Figura 4 - TAV 13 PRG - 02 VINCOLI - Assenza di vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985

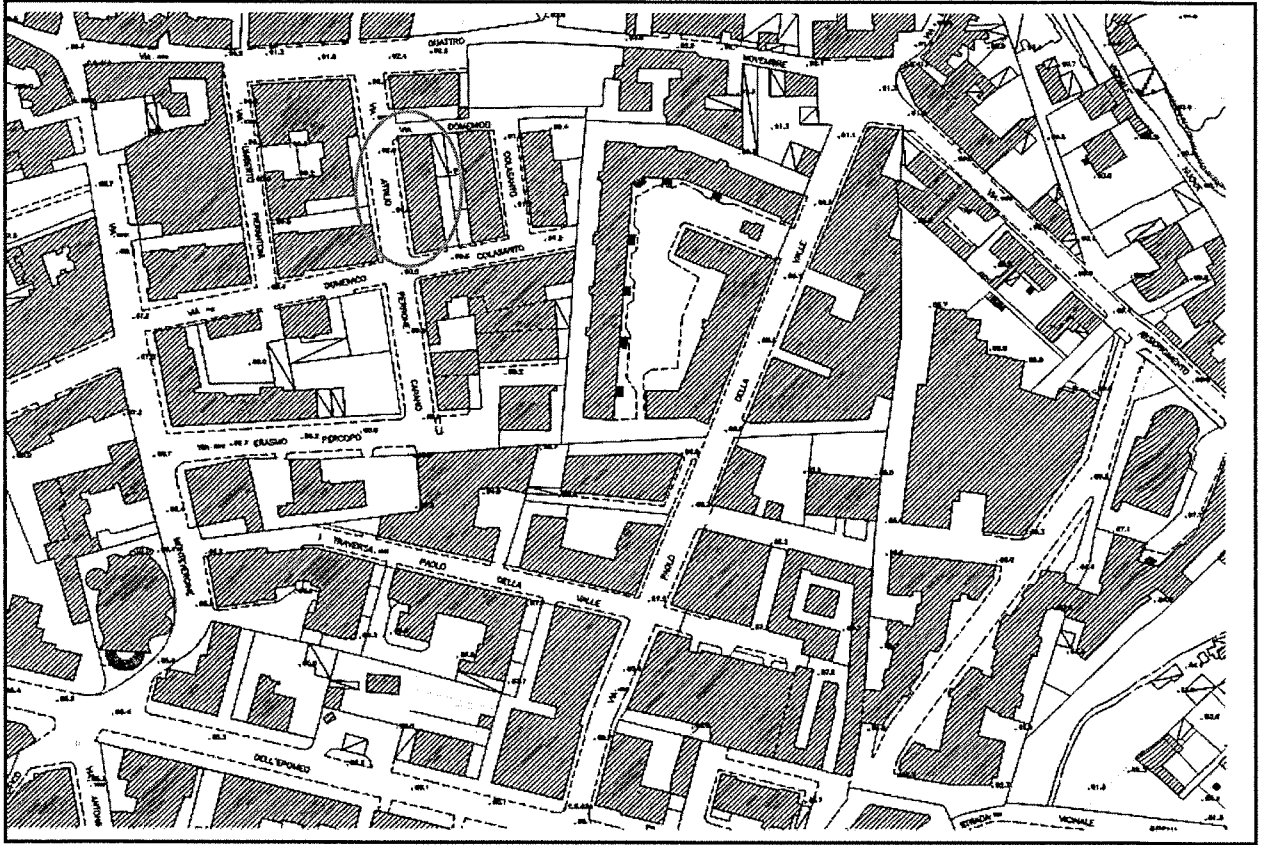


Figura 5 – Indicazione cartografica sito dei beni



Figura 6 – Indicazione stradale dei beni

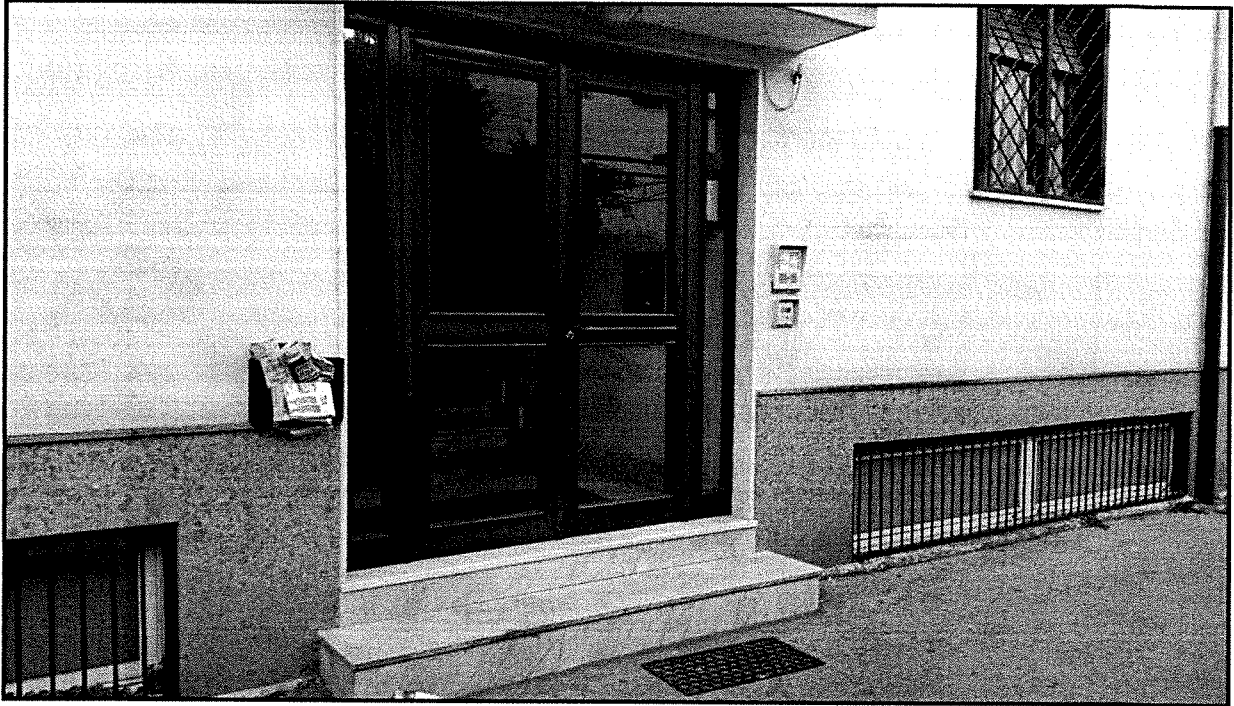


Figura 7 – Ingresso condominiale ai Sub 16, Sub 17, [REDACTED]



Figura 8– Particolare della scala condominiale

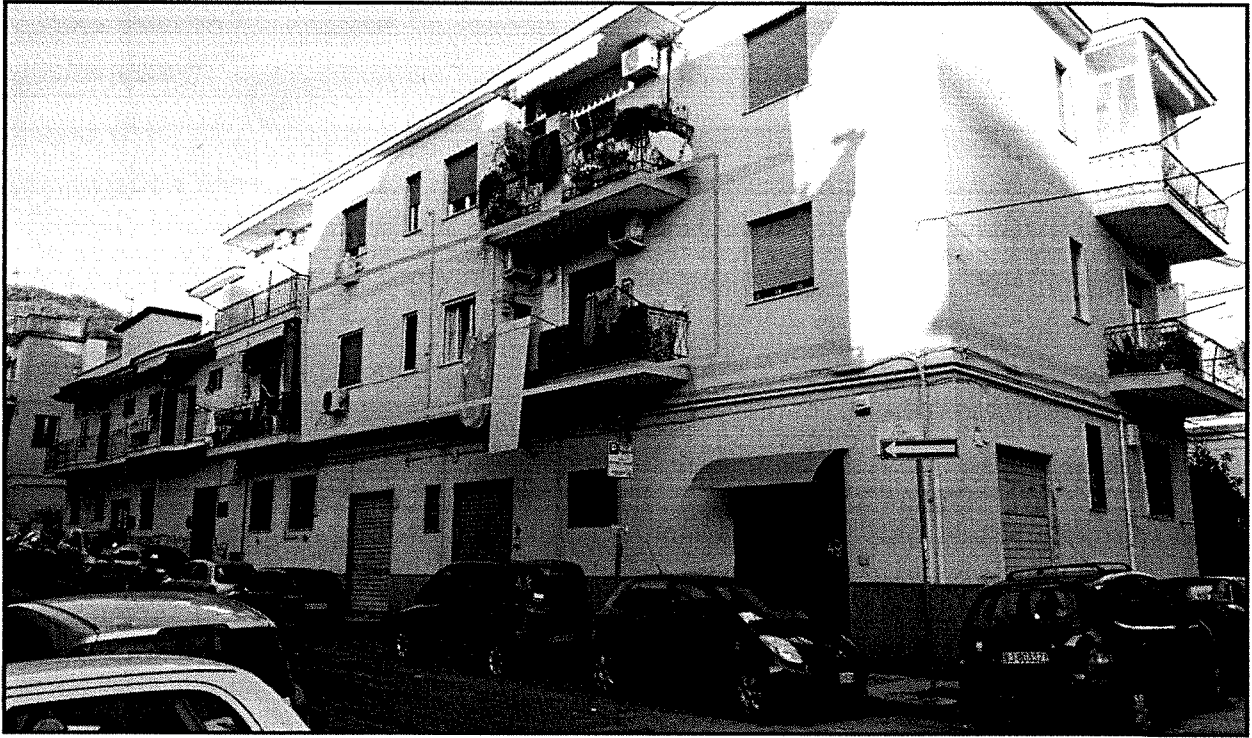


Figura 9 –



Figura 10 – Immobile



Figura 11 -

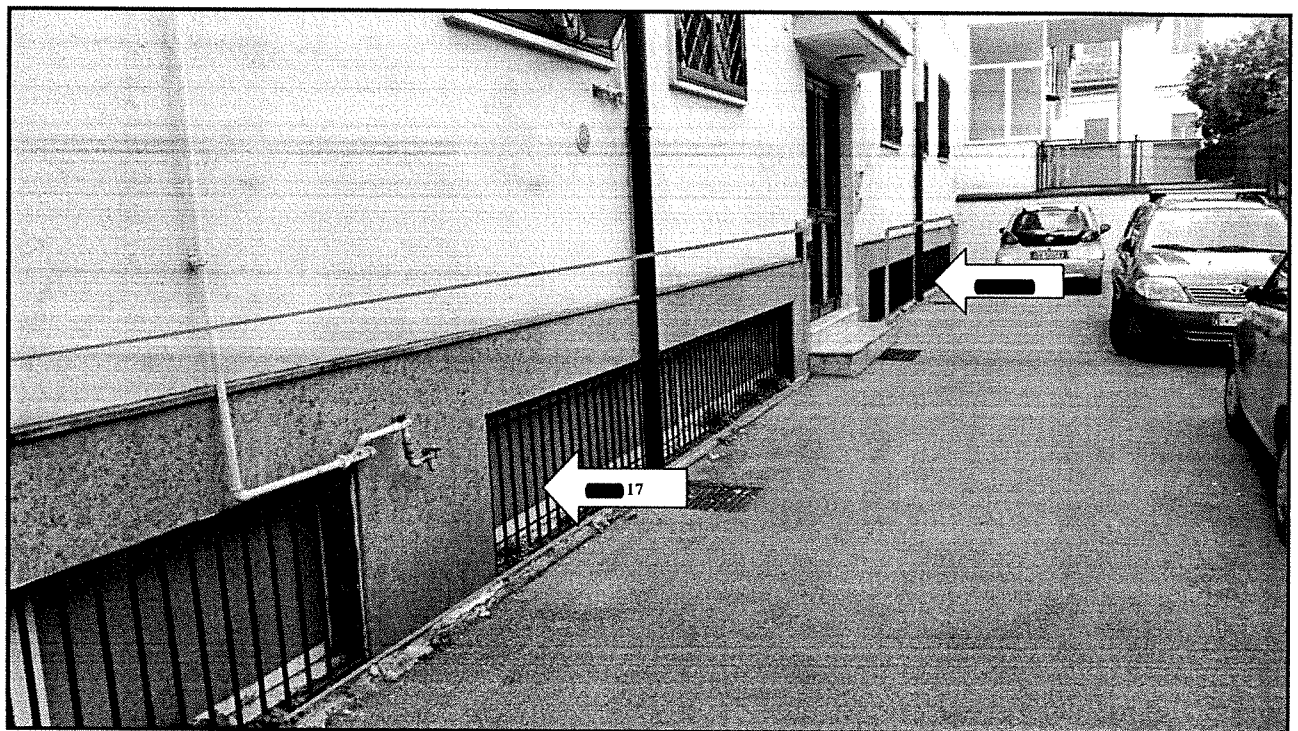




Figura 13 – Immobili piano seminterrato – Sub 17 – Affaccio angolo Via Colasanto

3. METODOLOGIA PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI

- ***Finalità della stima***

Il risultato finale della perizia di un bene immobiliare, rappresenta la sintesi dei giudizi del tecnico estimatore che, in ragione dello scopo per il quale viene effettuata la perizia, applica le proprie conoscenze a parametri oggettivi e catalogati. Conseguentemente, il valore così ottenuto non potrà mai rappresentare in senso assoluto il controvalore economico dell'immobile, bensì ne rappresenta la deduzione analitica che, quanto più verrà conseguita attraverso un'indagine approfondita, tanto più ridurrà la possibilità di distaccarsi dal prezzo effettivo che potrà realizzarsi in un'eventuale operazione di vendita. Trattasi quindi di un valore determinato con la coscienza di perseguire il più probabile valore venale del bene nel momento in cui ne viene dedotta la stima. Il valore di mercato (V_m), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di trasferimento, potrebbe essere scambiato un determinato bene.

Al valore di mercato si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del bene posto in vendita. Occorre, quindi, determinare una serie di prezzi per beni analoghi a quelli oggetto della stima, tenendo in considerazione adeguate comparazioni per la determinazione finale del più probabile valore di mercato.

Per la determinazione del valore medio (V_m) espresso in €/mq. si è proceduto attraverso due metodi, **diretto ed indiretto**, incrociando i risultati si è ottenuto un valore medio di riferimento.

- ***Metodo diretto***

Il valore di mercato (V_m), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita, potrebbe essere scambiato un determinato bene.

Al valore di mercato si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del bene posto in vendita. Occorre, quindi, determinare una serie di prezzi per beni analoghi a quelli oggetto della stima, tenendo in considerazione adeguate comparazioni

per la determinazione finale del più probabile valore di mercato. A tal proposito si è consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, (OMI), rilevando le quotazioni, minime e massime, di immobili della zona aventi le caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima al fine di determinare un valore medio di mercato. Pertanto la determinazione del valore medio di mercato è data dalla seguente formula:

$$\text{Valore di mercato (Vm)} = \frac{1}{2} (\text{Vmin} + \text{Vmax})$$

- ***Metodo indiretto***

Il metodo indiretto, è usato soprattutto nei casi si disponga di dati certi da porre a confronto e consiste nel raggiungere lo scopo prefissato mettendo a confronto in rapporto un dato noto, quale ad esempio il *valore locativo*, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche tra le quali grande importanza assume la determinazione del cosiddetto "*saggio di capitalizzazione*".

Il saggio di capitalizzazione è da ritenersi congruo nella misura del 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra il 2% e del 6%. Tali oscillazioni risultano dalla valutazione delle influenze incrementali e decrementali che possono essere attribuite all'immobile in esame in forma percentuale. Queste influenze, tenendo conto di diversi fattori, possono assumere valorizzazioni ascendenti o discendenti tali da apportare un correttivo al saggio medio di capitalizzazione, in riferimento all'immobile da stimare. Il valore risultante sarà costituito da un valore percentuale e sarà inversamente proporzionato al valore di mercato.

Si riportano di seguito le citate influenze, (fonte Carlo Forte):

Incrementali:

- basso grado di finitura e precario stato di manutenzione;
- notevole vetustà dell'edificio;
- possibile deterioramento dell'ambiente circostante;
- difficoltà di locazione;
- abusività della costruzione;

- zona ed edificio molto popolare;
- limitate dimensioni del territorio.

Decrementali:

- facilità di locazione;
- particolare grado di finitura o pregio artistico della costruzione;
- elevati costi di costruzione;
- posizione centrale rispetto all'ambito urbano;
- buona qualità delle infrastrutture o del livello ambientale;
- fabbricati con ambienti sovra-dimensionati rispetto alla media;
- costruzioni unifamiliari con ampi spazi verdi e di parcheggio.

Nella pratica, la formula che tramite il procedimento indiretto determina il valore di mercato, si sintetizza nel modo che segue:

Valore di mercato (Vm) = (Valore locativo annuo netto/saggio di capitalizzazione)

Seguendo le due metodologie sopra descritte, nei capitoli che seguono, in corrispondenza di ogni immobile, sarà elaborato il processo di stima per la determinazione del singolo valore di mercato.

4. DESCRIZIONE - CALCOLO SUPERFICI - STIMA

Immobili in capo alla [REDACTED]

4.1 locale sito nel comune di Napoli alla Via Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19), piano seminterrato, distinto in catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 17, (prima sub 14), categoria C/1, (negozi e botteghe), prima C/2 (magazzini e locali depositi).

Il 23 febbraio 2017 alle ore 10.30, in presenza del Sig. [REDACTED] è stato effettuato l'accesso presso il locale situato al piano seminterrato. L'immobile è parte integrante di un fabbricato di modeste dimensioni, composto da un piano seminterrato, e tre piani fuori terra.

Descrizione

L'immobile, oggetto dell'accesso, risulta censito presso il catasto urbano di Napoli al foglio 5, particella 260, sub 17, categoria C/1, (negozi e botteghe).

Le operazioni peritali sono consistite nell'effettuare una attenta visione dello stato dei luoghi, un rilievo metrico dello stato di fatto e da un rilievo fotografico. Dette operazioni sono finalizzato alla produzione di un elaborato planimetrico che rappresenti lo stato dei luoghi anche ai fini del calcolo delle superfici commerciali necessarie per l'effettuazione della presente perizia di stima.

L'immobile è situato nel piano seminterrato del condominio di Via Domenico Colasanto n. 19 si accede, mediante la discesa di due rampe di scale, direttamente dall'androne della cassa scale condominiale.

Si presenta come unico locale con annesso servizio igienico, è sprovvisto di corrente elettrica e la poca luce naturale, che entra attraverso i tre finestroni alti, non è sufficiente a garantire un minimo di illuminazione.

Una parte del locale risulta soppalcato con struttura in ferro tubolare e pavimentazione in lamiera. Allo stato il locale risulta essere un deposito nel quale vi

sono depositati materiali di scarso valore, (tubazioni in pvc, e mercanzie varie). Non è utilizzato ma è funzionale per essere utilizzato come deposito, salvo ripristinare l'impianto elettrico e riattivare le utenze comuni, (elettricità, acqua etc).

Le pareti perimetrali compreso le soffitte risultano intonacate e tinteggiate con tinta chiara. La pavimentazione è costituita da scaglie di marmo levigato, del tipo industriale. Vi è un impianto elettrico, che risulta parzialmente smontato e non funzionante, costituito da canaline esterne con prese, interruttori e di alcune plafoniere.

L'immobile per sua natura risulta avere due diverse altezze; una parte del deposito, quello confinante con il vialetto privato, ha un'altezza di mt. 3.90, mentre l'altra, quella confinante con la Via IV Novembre, ha un'altezza di mt. 2.30.

Nella zona di maggiore altezza è stato realizzato un piano soppalco il cui accesso avviene mediante una scala in ferro direttamente dal locale stesso. La struttura portante del soppalco, verticale ed orizzontale, risulta essere stata realizzata con scatolari metallici di circa cm. 10x10, sulla quale è montata una pavimentazione costituita da lastre di lamiera grecata.

Il locale deposito è fornito di servizio igienico costituito da un bagno ed antibagno, completo in ogni sua parte, non è funzionale in quanto sprovvisto di utenze. Entrambe gli ambienti risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle di colore tortora.

All'interno del locale deposito, vi è una piccola vasca interrata, (allo stato è visibile solo la botola, posta a filo pavimentazione), utilizzata per la raccolta delle acque luride, provenienti dai servizi igienici del presente immobile e anche quelle provenienti dai due bagni del locale attiguo, sempre della stessa "ditta". All'interno della vasca di raccolta, vi è installata una pompa sommersa per il sollevamento delle acque luride, che mediante apposita tubazione in pvc, scarica direttamente nella pubblica fognatura.



Figura 14 - Posizione vasca di raccolta acque luride

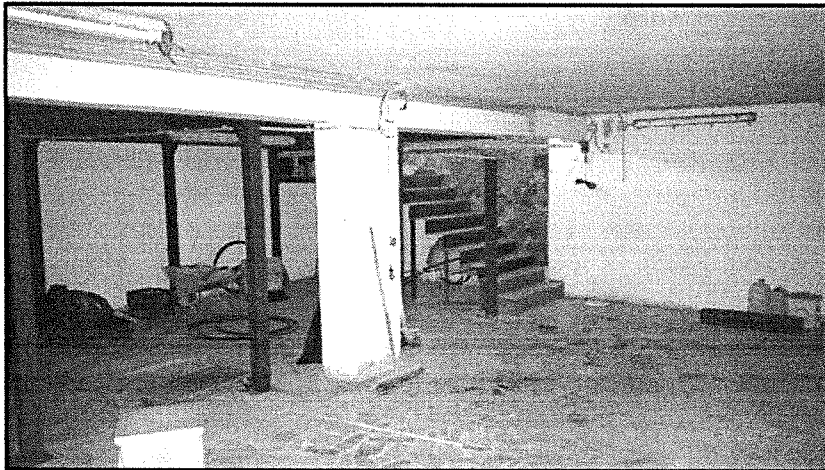


Figura 15 - Locale parte bassa vista dall'ingresso con scala accesso soppalco



Figura 16 - Locale parte bassa con vista verso l'ingresso - Sullo sfondo il bagno

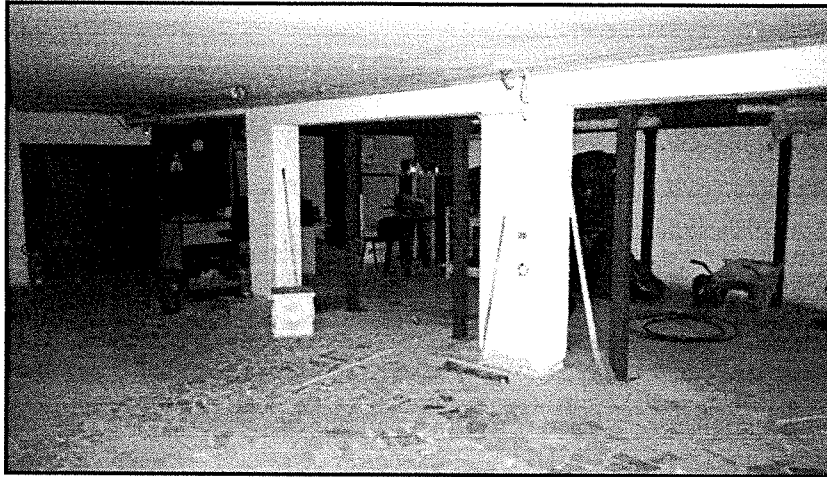


Figura 17 - Locale parte bassa con vista verso l'ingresso



Figura 18 - Locale parte alta con sovrastante soppalco

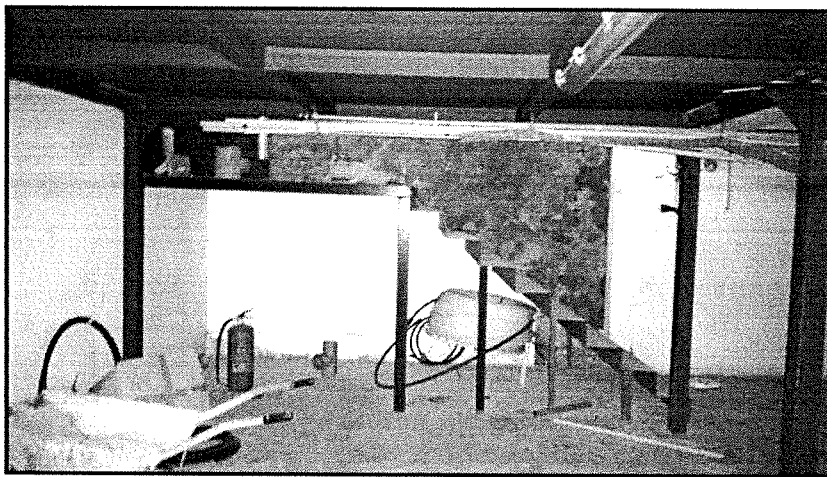


Figura 19 - Locale parte alta con sovrastante soppalco e scala di accesso allo stesso

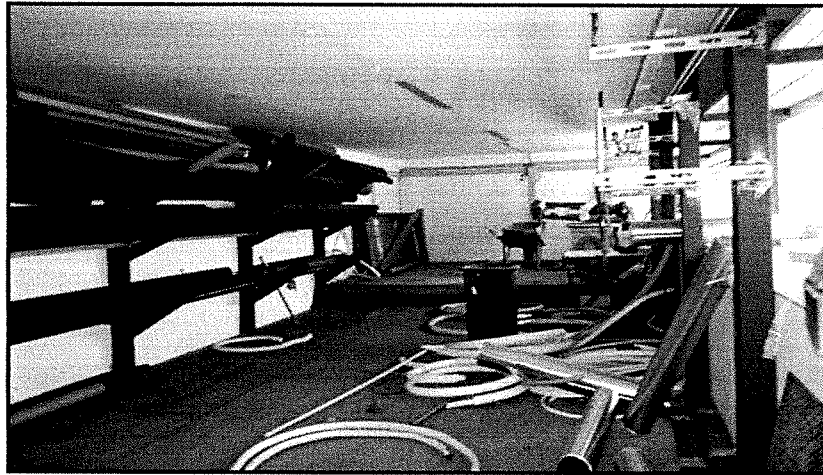


Figura 20 – Piano soppalco



Figura 21 – Piano soppalco

Conformità del bene rispetto alle norme edilizie

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è risultato, come da attestazione rilasciata dal Comune (vedi nota del 17/02/2017, PG/2017/135516), che per il fabbricato sito in Via Montevergine n. 19, (oggi Via D. Colasanto n. 19) è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1295/1959, pratica n. 713/1959 a nome del Sig. [REDACTED]

Allo stato, non è possibile visionare gli atti e gli elaborati planimetrici della suddetta licenza edilizia n. 1295/1959, pratica n. 713/1959 in quanto, come si evince dalla suddetta attestazione del comune, i locali archivi non sono accessibili per problemi igienici e di sicurezza.

E' stata effettuata una ricerca presso gli uffici tecnici del comune, ufficio Condono Edilizio, dove non risultano pratiche presentate a nome del Sig. [REDACTED] ne a nome del Sig. [REDACTED] come da certificazione prot. 25551 del 31/03/2017. Inoltre è stata verificata l'inesistenza di pratiche edilizia, (DIA, SCIA, CIL etc), a nome di [REDACTED] relativamente ad immobili siti in Via Colasanto n. 19, come da certificazione rilasciata dal comune di Napoli.

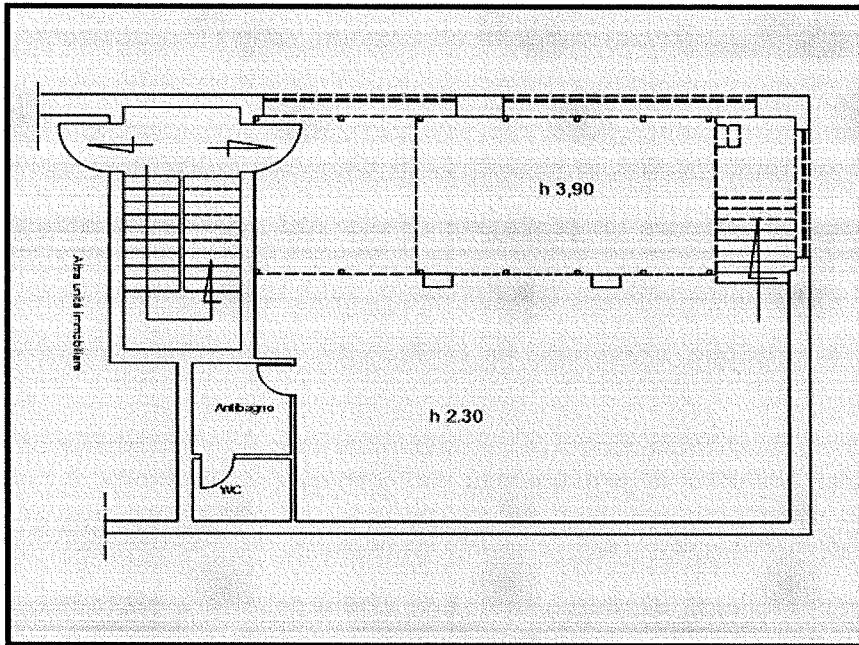
Corre l'obbligo evidenziare che la visione degli elaborati della concessione è fattore fondamentale per effettuare un confronto con lo stato dei luoghi attuali, al fine di **accertarne la conformità urbanistica**. Pertanto, sulla scorta di quanto in precedenza, allo stato **non è possibile attestare la conformità urbanistica** dell'immobile di che trattasi.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza dell'immobile si dichiara, a riguardo della conformità urbanistica, (vedi l'art. 7 dall'atto redatto dal Notaio Massimo Prodigio il 16/06/2005, repertorio n. 91, raccolta n. 67), che il cespite è stato realizzato prima del 01/09/1967. Questa dichiarazione/semplificazione è stata introdotta dalla legge 47/85 e permette la commercializzazione di un immobile realizzato prima del 01/09/1967 ma non ne dimostra la conformità urbanistica. La conformità urbanistica è data solo dal confronto del titolo abilitativo, con il quale è stato realizzato l'immobile, al fine di effettuare un confronto dello stato di fatto ed accertarne la corrispondenza.

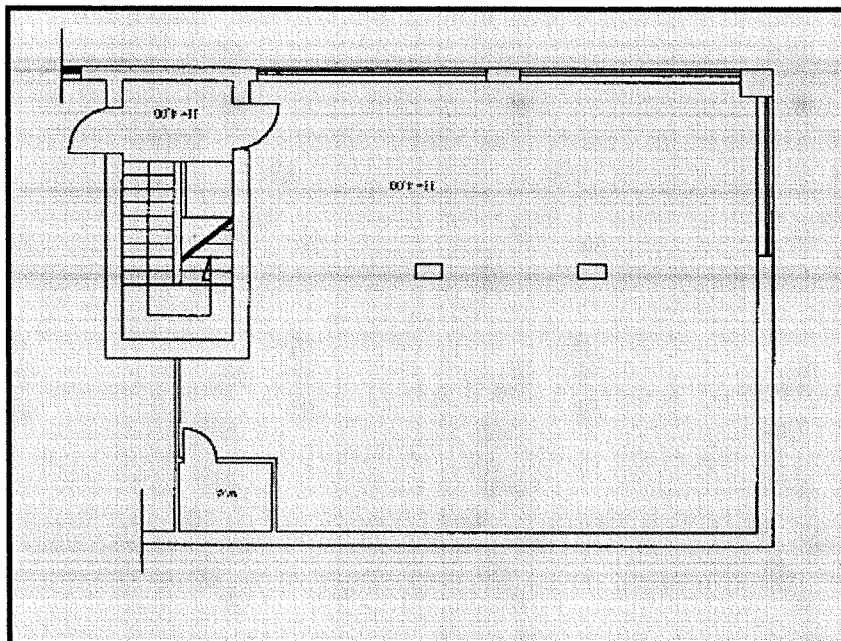
Da una attenta ricerca presso gli archivi catastali, effettuata sull'immobile di che trattasi, identificato al catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 17, categoria C/1, (negozi e botteghe), è emerso che il sub 17 deriva da un precedente subalterno, allo stato soppresso, riportato in atti dal 20/01/1983, identificato con il numero 13, categoria C/2, (magazzini e depositi). Continuando a ritroso la ricerca si è potuto accertare che il sub 13 deriva da un frazionamento di un altro subalterno, allo stato soppresso, riportato in atti dal 27/03/1965, identificato con il sub 12, categoria C/2.

In sintesi; il sub 17, deriva dal sub 13 che a sua volta deriva dal frazionamento del sub 12, come meglio rappresentato nelle planimetrie che seguono.

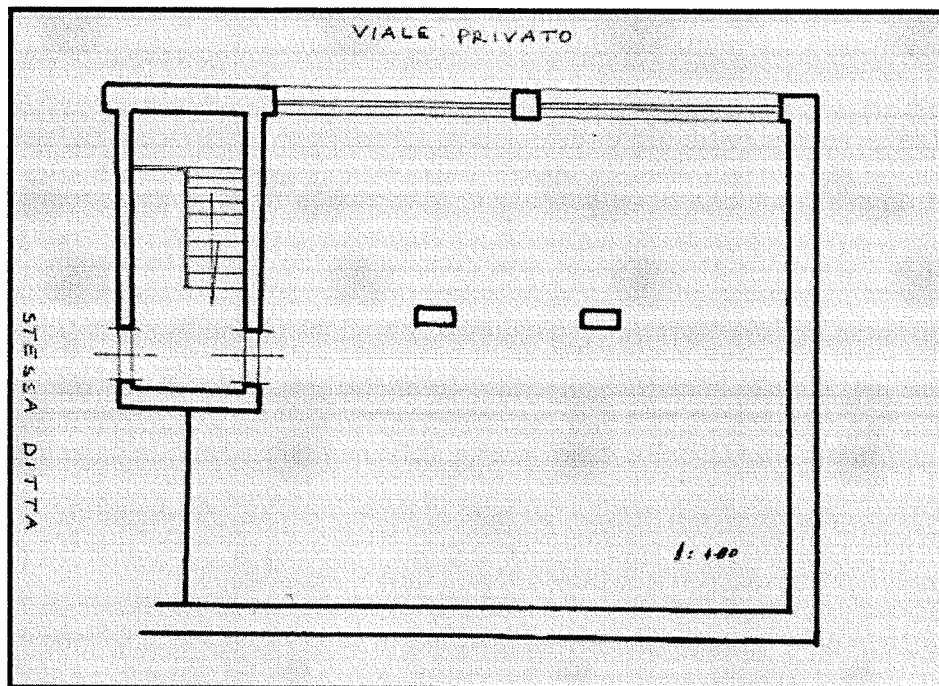
Planimetria rilievo stato attuale



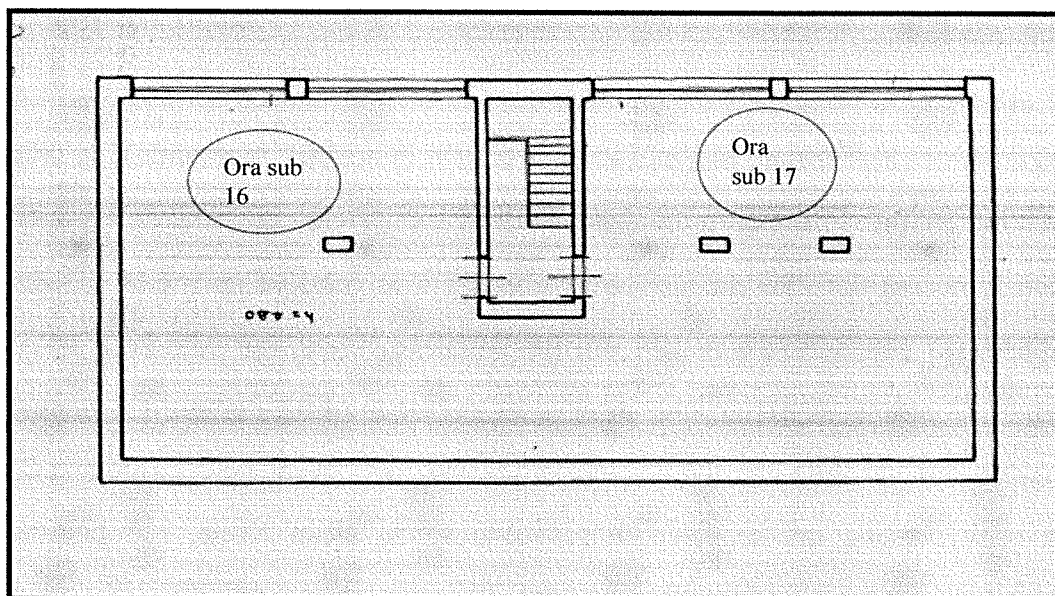
Planimetria catastale attuale, foglio 5, part. 260, sub 17, C/1 (in atti dal 29/12/2006)



Planimetria catastale sub 13 dal quale è scaturito il sub 17 C/2 (in atti dal 20/01/1983)



Planimetria catastale sub 12 C/2 (in atti dal 27/03/1965), dal quale, a seguito frazionamento è scaturito il sub 13, poi sub 17 C/1



Dall'esame della documentazione catastale prodotta, risulta evidente che dal 1965 ad oggi l'immobile, pur mantenendo integra la sagoma, ha subito radicali trasformazioni interne e anche prospettive, non supportate da alcun titolo abilitativo. In particolare

è stato eseguito un frazionamento del sub 12, categoria C/2, dal quale sono scaturiti i sub 13 e sub 14, entrambi C/2, In ultimo il sub 13 è diventato sub 17 al quale veniva attribuita la categoria catastale C/1.

Inoltre, si sono riscontrate altre difformità consistenti nella realizzazione di un locale bagno, la realizzazione di un sopra luce, la modifica della scala condominiale con lo spostamento dei due relativi accessi, una diversa altezza rispetto a quella riportata nella planimetria catastala storica e la realizzazione di un soppalco.

Pertanto, pur non avendo potuto esaminare la documentazione di cui alla licenza n. 1295/1959, pratica n. 713/1959 e sulla scorta della ricostruzione storica catastale, (il vedi planimetria catastale del 1965), si può affermare che sull'immobile sono stati effettuati lavori senza alcun titolo abilitativo e quindi abusive.

Tuttavia alla luce delle attuali normative in materie di edilizia, in particolare rispetto alla legge 380/01 e sue modifiche/integrazioni, alcune tra le opere sopra menzionate possono essere sanate, come meglio descritto nel paragrafo che segue:

Abusi non sanabili:

- il cambio di destinazione d'uso, da C/2 a C/1 e relative opere, effettuato senza alcun titolo abilitativo, non può essere sanato in quanto, trattandosi di un piano seminterrato, si configura un aumento della superficie residenziale in contrasto con le norme del PRG del Comune di Napoli e le relative norme di attuazione, approvato con delibera n. 104 del 28/04/1998, (vedi variante PRG art. 33 e parte 1° norme di attuazione interventi sottozona Bb). Pertanto è necessario riportare l'immobile alla sua originaria destinazione, ovvero alla categoria C/2.
- la realizzazione del soppalco, effettuata senza alcun titolo, non può essere sanato in quanto, in contrasto con l'art. 15, capoverso 4 del PRG del Comune di Napoli e le relative norme di attuazione, approvato con delibera n. 104 del 28/04/1998. Pertanto è necessario demolire completamente il soppalco.

Abusi sanabili:

- il frazionamento dell'intero piano seminterrato, che in origine era indicato con il sub 12, compreso la realizzazione dei servizi igienici, è sanabile secondo quanto previsto dalla legge 380/1, art. 36, (accertamento di conformità), in quanto le opere già realizzate, non sono in contrasto al suindicato PRG del Comune di Napoli.

In sintesi lo scrivente, avendo accertato la presenza di opere non sanabili, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della legge 28/02/1985 n. 47, precisa che l'immobile può essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo della stima.

Inoltre all'atto del trasferimento dell'immobile si deve tener conto della **servitù** creata dalla presenza dell'impianto di sollevamento fognario a servizio anche dell'immobile attiguo distinto in catasto al foglio 5 part. 260 sub 16.

Calcolo delle superfici

Il calcolo delle superfici è stato preceduto dal rilievo dell'appartamento, effettuando le misurazioni dello stato dei luoghi utilizzando un misuratore laser della Stanley modello TLM 160i ed una rollina metrica metallica anch'essa della Stanley, dopodiché si è prodotto opportuno grafico in scala 1/100 dal quale si sono rilevate le esatte quadrature degli ambienti. Per il calcolo delle superfici si è tenuto conto delle norme UNI 10750/1998 che di seguito si riportano:

4.4.2.1

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti.

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

Rilievo stato di fatto

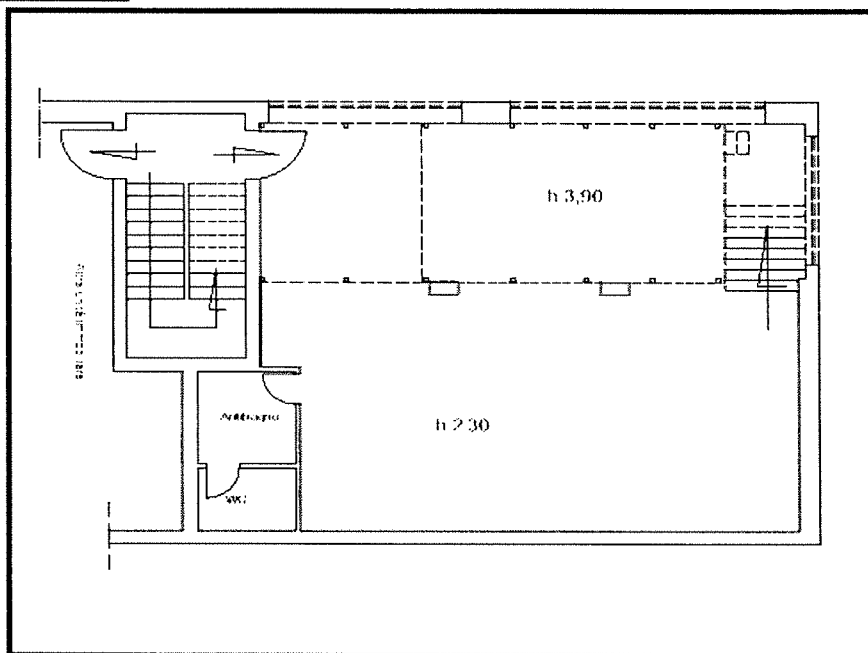


Tabella delle superfici

N.	DESCRIZIONE	L/zza	Lar/zza	S.p. lorda	L/zza	Lar/zza	S.p. netta
SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE NETTA			
1	LOCALE	3,95	10,75	42,46	3,75	10,55	39,56
2	LOCALE	11,85	2,05	24,29	2,10	11,35	23,84
3	LOCALE	3,80	11,85	45,03	3,60	11,50	41,40
4	LOCALE wc	2,30	2,30	5,29	2,15	2,05	4,41
5	LOCALE wc	1,60	2,35	3,76	1,45	2,07	3,00
				120,84			112,21
SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE NETTA			
1	SOPPALCO	3,70	9,85	36,45	3,70	9,85	36,45
2	SCALA	4,00	1,75	7,00	4,00	1,75	7,00
				43,45			43,45

La suddetta tabella riporta la superfici, lorda/netta, rilevata al momento del sopralluogo e pertanto si avrà:

Superficie lorda Soppalco:	<u>mq 17,38</u>
Superficie netta Soppalco:	<u>mq 17,38</u>
Superficie netta:	<u>mq 112,21</u>
Superficie lorda:	<u>mq 120,84</u>

La superficie che si terrà in considerazione è solo quella del locale, tralasciando la superficie del soppalco, in quanto opera abusiva e da demolire.

Stima del bene

Metodo indiretto Capitalizzazione dei redditi

Il valore sulla base del metodo indiretto è stato determinato sulla scorta dei valori rilevati dalla tabella OMI 2° semestre 2016 che di seguito si riporta.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice di zona: D26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	920	L	1,6	3	N
Negozi	NORMALE	1450	2950	L	5,5	11	N

La tabella OMI di cui sopra, riporta i valori di mercato di immobili avente le caratteristiche del bene di cui trattasi. Si è considerato di paragonare il bene ai valori di magazzino in quanto l'attuale destinazione d'uso, pur essendo C/1, risulta essere stata cambiata senza alcun titolo abilitativo. Quindi si è proceduto ad effettuare una media tra i valori di locazione tra €/mq 1,60 ed €/mq 3,00 come di seguito riportato:

$$\text{Valore locatizio di mercato (Vlm)} = \frac{1}{2} (Vlmin + Vlmax)$$

$$\frac{1}{2} \times (\text{€} 1,60 + \text{€} 3,00) = \text{€}/\text{mq } 2,30 \text{ Valore determinato (metodo indiretto)}$$

Per la determinazione del valore di mercato del bene secondo il metodo indiretto, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato, dal quale si è determinato un valore medio, effettuata presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio, raffrontandoli con i valori riportati nella valutazione OMI 2° semestre 2016 al fine di determinare un valore medio di locazione del bene per poi determinarne il valore di mercato. Pertanto si è proceduto come di seguito riportato:

- *quotazione locatizia OMI 2° semestre 2016.* $1/2 \times (Vmin + Vmax)$

$$(\text{€}/\text{mq } 1,60 + \text{€}/\text{mq } 3,00) = \frac{1}{2} \times 4,60 = \text{€}/\text{mq } 2,30$$

- *quotazioni locatizia a seguito indagine di mercato*

$$(\text{€}/\text{mq } 2,20 + \text{€}/\text{mq } 3,50) = \frac{1}{2} \times 5,70 = \text{€}/\text{mq } 2,85$$

Valutazione media tra la tabella OMI e l'indagine di mercato:

$$(\text{€}/\text{mq } 2,30 + 2,85) = \frac{1}{2} \times 5,15 = \text{€}/\text{mq } 2,57$$

Con il precedente procedimento si è determinato il valore medio locatizio del bene che è risultato essere di €/mq 2,57.

La formula che tramite il procedimento indiretto e determina il valore di mercato, si sintetizza nel modo che seguente:

$$\text{Valore di mercato (Vm)} = (\text{Valore locativo annuo netto}/\text{saggio di capitalizzazione})$$

- *Superficie netta immobile* *mq. 112,21*

- *Valore locatizio mensile* *€/mq 2,57*

- Spese annue (o costi di gestione) in misura del 30% V.I.I.a. € 1.038,17
- Saggio di capitalizzazione 2,9%
- Valore locatizio lordo annuo (€/mq 2,57 x 112,21 x 12) = € 3.460,55
- Valore locatizio netto annuo (3.460,55 - 1.038,17) = € 2.422,39
- Valore di mercato immobile (€ 2.422,39/0.029) = € 83.530,67

Sulla scorta di quanto sopra esplicitato, si determina il valore di mercato, secondo il **metodo indiretto**, che risulta essere di: € 83.530,67

Metodo diretto - sintetico comparativo

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice di zona: D26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	920	L	1,6	3	N
Negozi	NORMALE	1450	2950	L	5,5	11	N

La tabella OMI di cui sopra, riporta i valori di mercato di immobili avente le caratteristiche del bene di cui trattasi. Si è considerato di paragonare il bene ai valori di magazzino in quanto l'attuale destinazione d'uso, pur essendo C/2, risulta essere stata cambiata senza alcun titolo abilitativo. Quindi si è proceduto ad effettuare una media tra i valori di vendita tra €/mq 460/00 ed €/mq 920/00 come di seguito riportato:

$$\text{Valore medio OMI} = \frac{1}{2} (\text{€/mq } 460/00 + \text{€/mq } 920/00) = \text{€/mq } 690/00$$

E' stata effettuata un'indagine di mercato, attraverso la consultazione delle agenzie immobiliare presenti sul territorio, ed è emerso che per un bene simile espresso, il valore medio di vendita è di circa €/mq 490/00. Pertanto si è proceduto ad effettuare una media tra il precedente valore OMI (€/mq 690/00) con la media determinata sulla scorta dell'indagine di mercato (€/mq 490/00) e si ha il valore medio indiretto come di seguito esplicitato:

$$\text{Valore medio} = \frac{1}{2} \times (690/00 + 490/00) = \text{€/mq } 590/00$$

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€/mq } 590/00 \times \text{mq. } 120,84 = \text{€ } 71.295,60$$

Sulla scorta di quanto sopra esplicitato, si può determinare che il valore del metodo diretto risulta essere di: **€ 71.295,60**

Dopo aver determinato il valore secondo il metodo indiretto, (€ 83.530,67) ed il valore del metodo diretto, (€ 71.295,60) e verificando che i due valori non si scostano di molto si può procedere ad effettuare una media tra i due valori come di seguito riportato:

$$\text{valore medio} = \frac{1}{2} \times (\text{€ } 83.530,69 + \text{€ } 71.295,60) = \text{€ } 77.413,14$$

Al valore determinato si applicano i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche e alle caratteristiche estrinseche, che a secondo del coefficiente assegnato, determinano un incremento o un decremento del valore precedentemente determinato.

Detto metodo consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base del calcolo (allo stato si utilizza 100), e quindi aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile di cui trattasi fino all'ottenimento un valore finale da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Per poter procedere in tal senso è fondamentale determinare le caratteristiche del bene che possono essere come di seguito descritte:

- 1) Caratteristiche posizionali estrinseche - qualifiche infrastrutturali: che

garantisce la facile accessibilità al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro; Qualifiche ambientali: Caratteristiche capaci di sollecitare un più elevato prezzo insediativo, come la salubrità della zona, il basso indice di fabbricazione. Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene. Da essa infatti consegue il fenomeno del diverso valore delle aree centrali rispetto a quelle periferiche. Dette caratteristiche considerano il luogo dell'immobile nel contesto urbano (qualificazione infrastrutturale);

- 2) Caratteristiche posizionali intrinseche - Panoramicità, orientamento, esposizione e la posizione rispetto la quota della strada;
- 3) Caratteristiche tecnologiche - caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento. Queste si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione o di ristrutturazione, allo stato di conservazione;
- 4) Caratteristiche produttive - il regime di esenzione fiscale, gli oneri di manutenzione straordinaria. Queste considerano la capacità reddituale dell'immobile.

A seguito di tali considerazioni vengono determinate le percentuali di incidenza dell'immobile in base ai coefficienti riassunti dalla tabella che segue:

N°	Caratteristiche	max	min
1	<i>posizionale estrinseche</i>	35%	5%
2	<i>posizionale intrinseche</i>	25%	5%
3	<i>tecnologie</i>	30%	10%
4	<i>produttive</i>	10%	5%
	Totale	100%	25%

Avendo come riferimento la suddetta tabella dei coefficienti, si è elaborata la tabella che di seguito si riporta:

N°	Caratteristiche	max	min
1	<i>posizionale estrinseche</i>	35%	20%
2	<i>posizionale intrinseche</i>	25%	13%
3	<i>tecnologie</i>	30%	13%
4	<i>produttive</i>	10%	6%
	Totale	100%	52%

Pertanto al valore medio determinato (€ 77.413,14) si applica il coefficiente pari al 52%. Quindi si determina:

$$(\text{€ } 77.413,14 \times 0.48) = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 40.254,83}}$$

Al valore sopra determinato dovranno essere detratte le opere di demolizione del soppalco, comprensive di spese tecniche anche per quanto attiene la pratica in sanatoria del frazionamento ed il ripristino della categoria catastale il cui costo risulta essere stimato in in € 4.500/00. Pertanto si ha:

$$(\text{€ } 40.254,83 - 4.500/00) = \text{€ } 35.754,83$$

Valore immobile **€ 35.754,83**

4.2 *locale sito nel comune di Napoli alla Via Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19), piano seminterrato, distinto in catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 16, (prima sub 13), categoria C/1, (negozi e botteghe), prima C/2 (magazzini e locali depositi).*

Il 23 febbraio 2017 alle ore 12.00, in presenza del Sig. [REDACTED] è stato effettuato l'accesso presso il locale situato al piano seminterrato. L'immobile è parte integrante di un fabbricato di modeste dimensioni, composto da un piano seminterrato, e tre piani fuori terra.

L'immobile, oggetto dell'accesso, risulta censito presso il catasto urbano di Napoli al foglio 5, particella 260, sub 16, categoria C/1, (negozi e botteghe).

Le operazioni peritali sono consistite nell'effettuare una attenta visione dello stato dei luoghi, un rilievo metrico dello stato di fatto ed un rilievo fotografico dell'appartamento. Dette operazioni sono finalizzate alla produzione di un elaborato planimetrico che rappresenti lo stato dei luoghi anche ai fini del calcolo delle superfici commerciali necessarie per l'effettuazione della presente perizia di stima.

L'immobile è situato nel piano seminterrato del condominio di Via Domenico Colasanto n. 19 e si accede, mediante la discesa di due rampe di scale, direttamente dall'androne della cassa scale condominiale.

Il locale è adibito ad uso ufficio e si compone di n. 4 stanze, un ingresso e due bagni. Si presenta in buono stato di conservazione, risulta pavimentato con pavimenti in gres ceramico di colore scuro. Le pareti e le soffitte sono tutte tinteggiate con tinte chiari e in alcuni casi scure. Ogni ambiente è dotato di impianto di condizionamento con il sistema dual split. Risulta completo in ogni sua parte, dotato di impianto elettrico, telefonico e di video citofono, tutto sotto traccia, con lampade, interruttori e placchette. Non è funzionale rispetto all'uso a cui è destinato, sia per la mancanza di un adeguato impianto di climatizzazione e ricambio d'aria, sia per mancanza di requisiti

abilitativi circa la destinazione d'uso, sia per una scarsissima illuminazione di luce naturale degli ambienti.

Le stanze risultano completamente arredate con scrivanie, tavoli, sedie, armadi, divani e scaffalature, oltre alla presenza di computer, fotocopiatrici e stampanti.

L'ingresso ed una sala, confinanti con il vialetto privato, risultano avere un presa di luce naturale dall'esterno, del tutto insufficiente, attraverso due sopraluce dotati di infisso in alluminio con grata in ferro, mentre gli altri ambienti, compreso i due bagni, risultano completamente sprovvisti di finestre e/o prese d'aria. L'immobile per sua natura risulta avere due diverse altezze; una parte del locale, quella compresa tra l'ufficio 4, parte del corridoio, il ripostiglio e parte del bagno all'ingresso risulta avere un'altezza di mt. 2.50, mentre la restante parte risulta avere un'altezza di mt. 3.90 Il locale è fornito di due servizi igienici, uno posto all'ingresso, l'altro è situato all'interno della stanza uffici n. 4. Il primo è costituito da un bagno ed antibagno, mentre l'altro è costituito da un unico ambiente. Entrambi risultano completi in ogni loro parte, ed sono funzionale rispetto alla loro destinazione, salvo la riattivazione delle utenze. Inoltre i servizi risultano pavimentati, rivestiti con piastrelle, di colore tortora e azzurro, completi di igienici. Lo scarico in fogna, visto che il locale di che trattasi è posto al disotto della quota stradale, avviene mediante l'utilizzo di un piccolo impianto di sollevamento posto all'interno del locale sub 16, in capo al Sig. [REDACTED] collegato ai due servizi igienici del sub 17, con apposita tubazione in pvc.

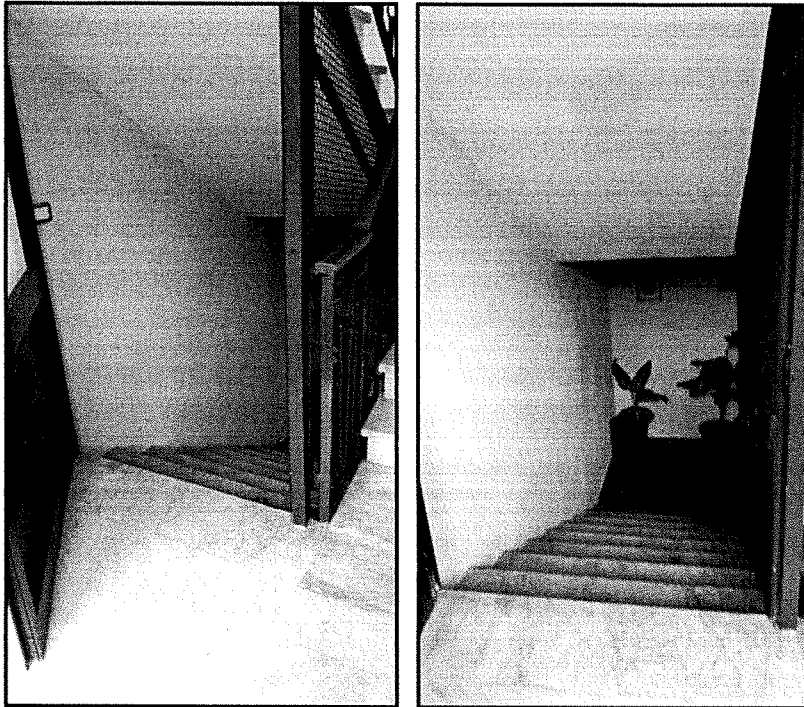


Figura 22 – Ingresso dall'androne delle scale condominiali

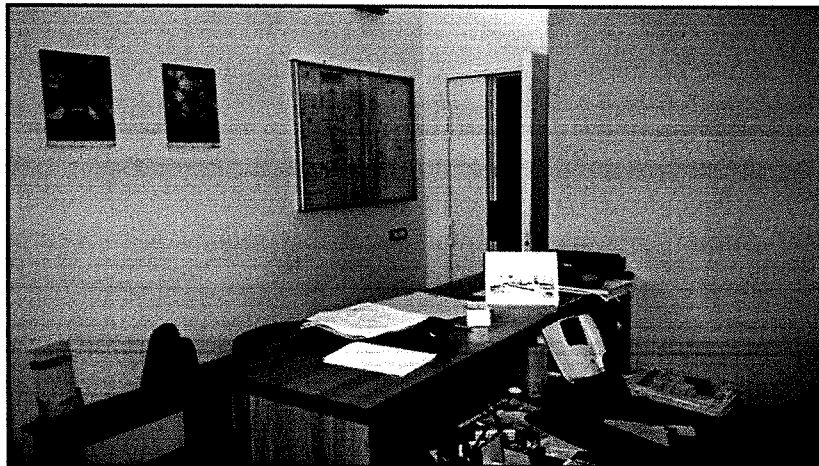


Figura 23 – Vista interni – Ingresso verso l'uscita

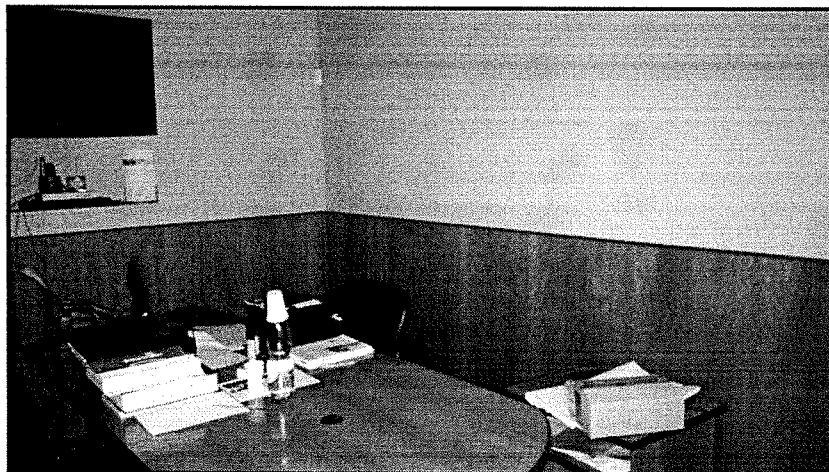


Figura 24 – Vista interni – Ufficio 1

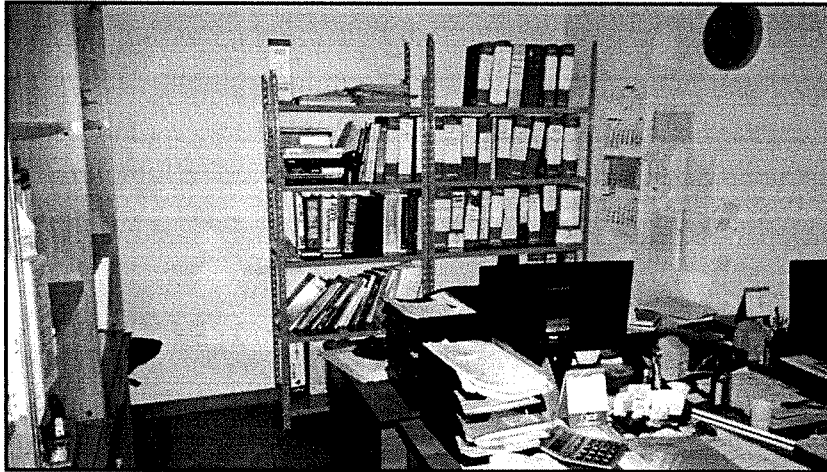


Figura 25 – Vista interni – Ufficio 2

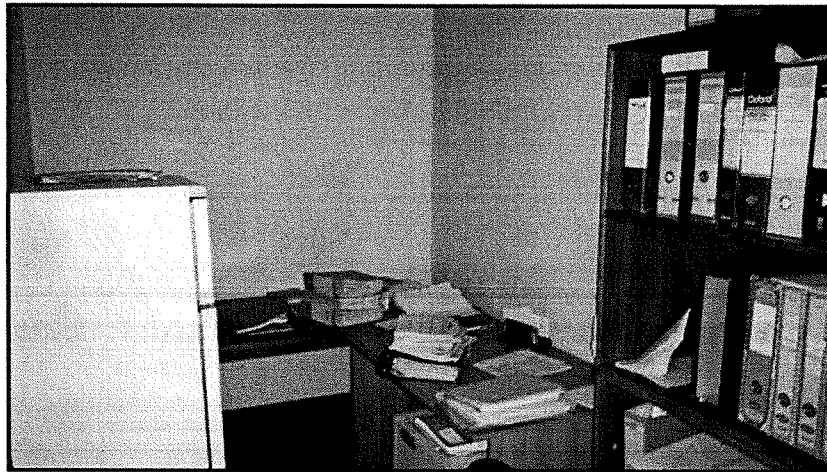


Figura 26 – Vista interni – Ufficio 3

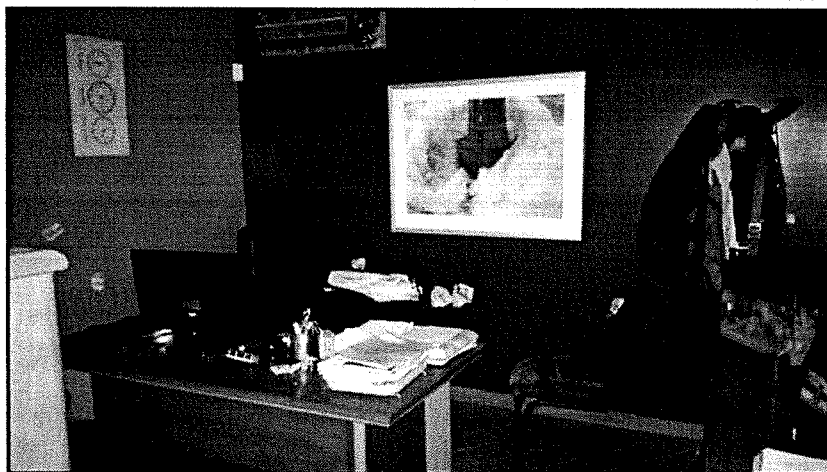


Figura 27 – Vista interni – Ufficio 4

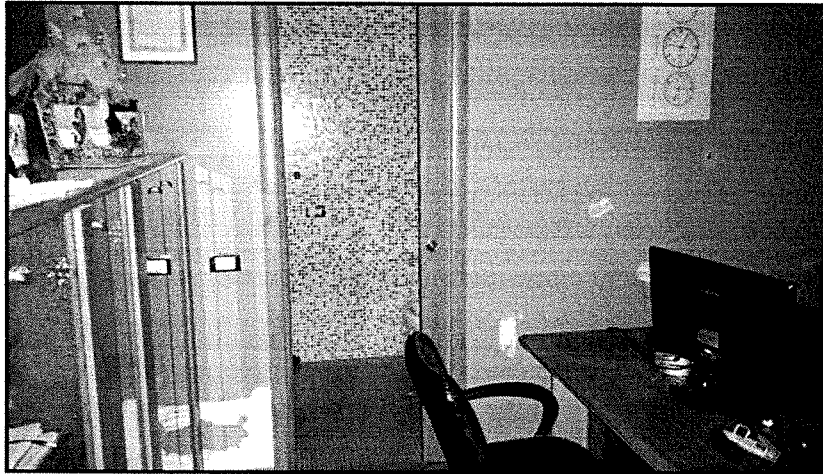


Figura 28 – Vista interni – Ufficio 4 con ingresso bagno 2

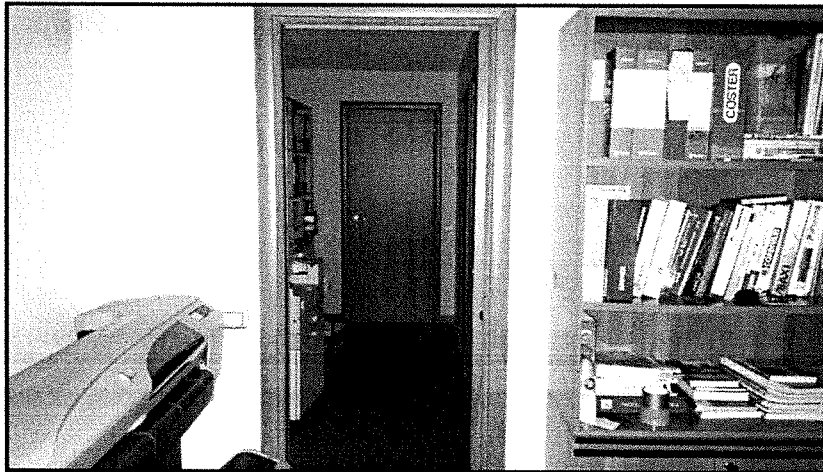


Figura 29 – Vista interni – Corridoio visto dall'ufficio 2

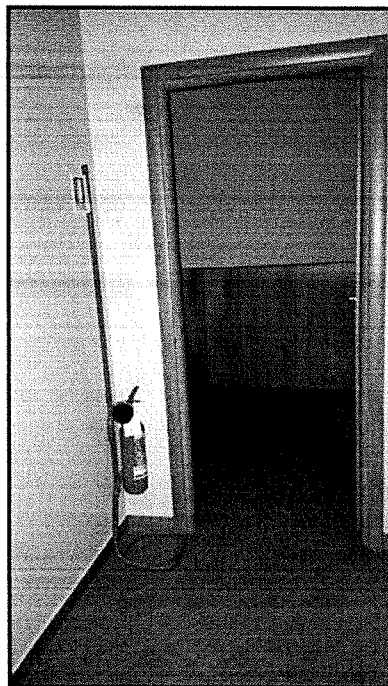


Figura 30 – Vista interni – Corridoio visto verso ufficio 1

Conformità del bene rispetto alle norme edilizie

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli è risultato, come da attestazione rilasciata dal Comune (vedi nota del 17/02/2017, PG/2017/135516), che per il fabbricato sito in Via Montevergine n. 19, (oggi Via D. Colasanto n. 19) è stata rilasciata una licenza edilizia n. 1295/1959, pratica n. 713/1959 a nome del Sig. [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]

Allo stato, non è possibile visionare gli atti e gli elaborati planimetrici della suddetta licenza edilizia n. 1295/1959, pratica n. 713/1959 in quanto, come si evince dalla suddetta attestazione del comune, i locali archivi non sono accessibili per problemi igienici e di sicurezza.

E' stata effettuata una ricerca presso gli uffici tecnici del comune, ufficio Condono Edilizio, dove non risultano pratiche presentate a nome del Sig. [REDACTED] ne a nome del Sig. [REDACTED] come da certificazione prot. 25551 del 31/03/2017.

Inoltre è stata verificata l'inesistenza di pratiche edilizia, (DIA, SCIA, CIL etc), a nome di [REDACTED] relativamente ad immobili siti in Via Colasanto n. 19, come da certificazione rilasciata dal comune di Napoli.

Corre l'obbligo evidenziare che la visione degli elaborati della concessione è fattore fondamentale per effettuare un confronto con lo stato dei luoghi attuali, al fine di **accertarne la conformità urbanistica**. Pertanto, sulla scorta di quanto in precedenza, allo stato **non è possibile attestare la conformità urbanistica** dell'immobile di che trattasi.

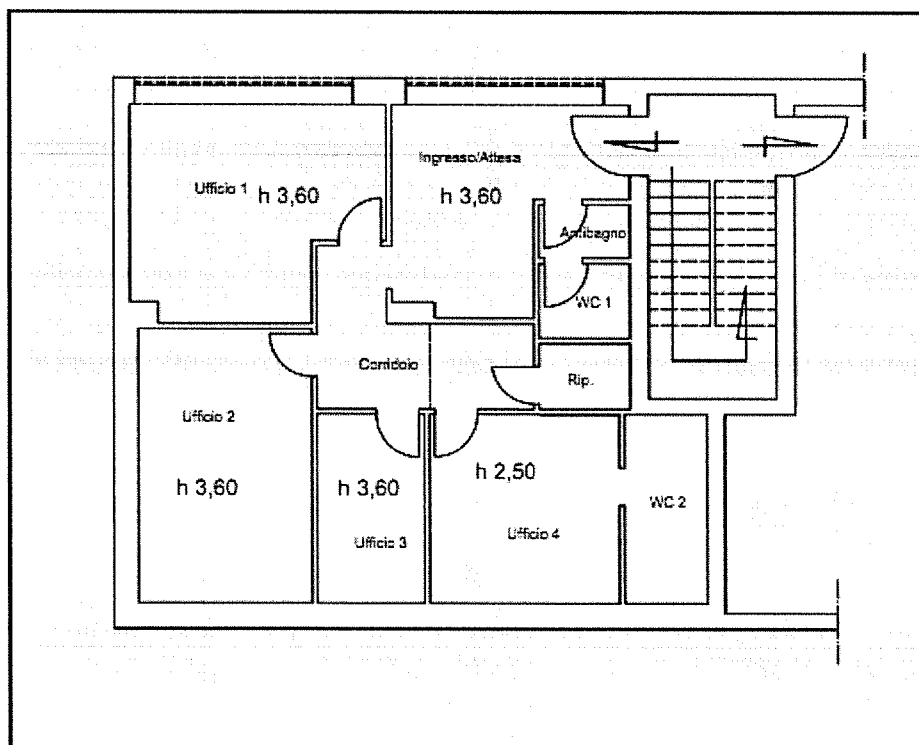
Si evidenzia che nell'atto di provenienza dell'immobile si dichiara, a riguardo della conformità urbanistica, (vedi l'art. 7 dall'atto redatto dal Notaio Massimo Prodigio il 16/06/2005, repertorio n. 91, raccolta n. 67), che il cespite è stato realizzato prima del 01/09/1967. Questa dichiarazione/semplificazione è stata introdotta dalla legge 47/85 e permette la commercializzazione di un immobile realizzato prima del 01/09/1967 ma non ne dimostra la conformità urbanistica. La conformità urbanistica è

data solo dal confronto del titolo abilitativo, con il quale è stato realizzato l'immobile, al fine di effettuare un confronto dello stato di fatto ed accertarne la corrispondenza.

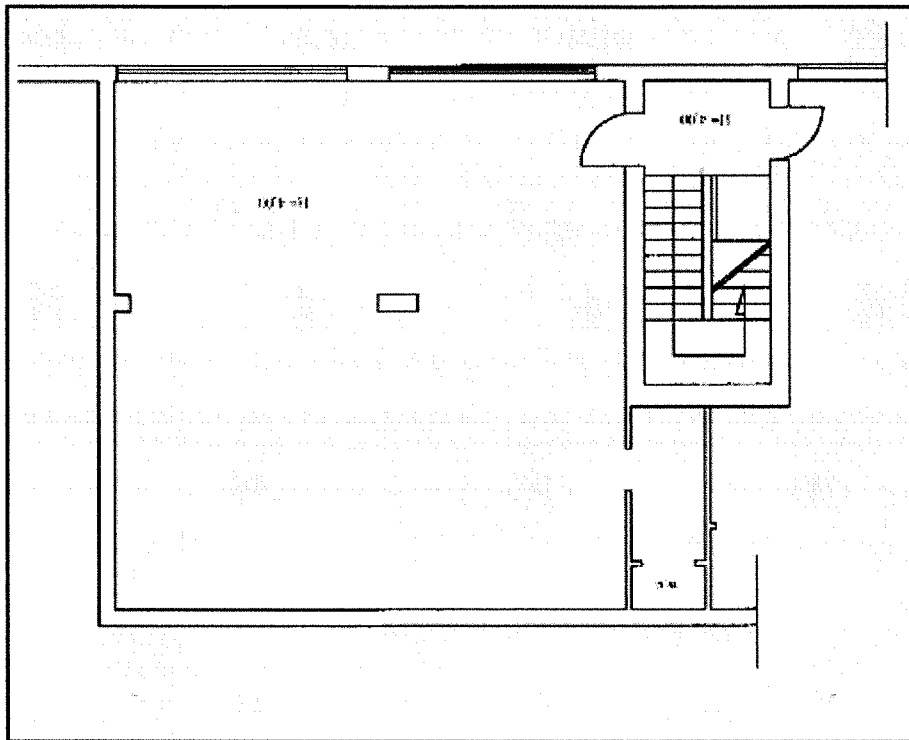
Tuttavia, da una attenta ricerca presso gli archivi catastali, effettuata sull'immobile di che trattasi, identificato al catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 16, categoria C/1, (negozi e botteghe), è emerso che il sub 16 deriva da un precedente subalterno, allo stato soppresso, riportato in atti dal 20/01/1983, identificato con il subalterno 14, categoria C/2, (magazzini e depositi). Continuando a ritroso la ricerca si è potuto accertare che il sub 13 deriva da un frazionamento di un altro subalterno, allo stato soppresso, riportato in atti dal 27/03/1965, identificato con il sub 12, categoria C/2. In sintesi; il sub 16, deriva dal sub 14 che a sua volta deriva dal frazionamento del sub 12, come meglio rappresentato nelle planimetrie che seguono.

In sintesi; il sub 16, deriva dal sub 14 che a sua volta deriva dal frazionamento del sub 12, come meglio rappresentato nelle planimetrie che seguono:

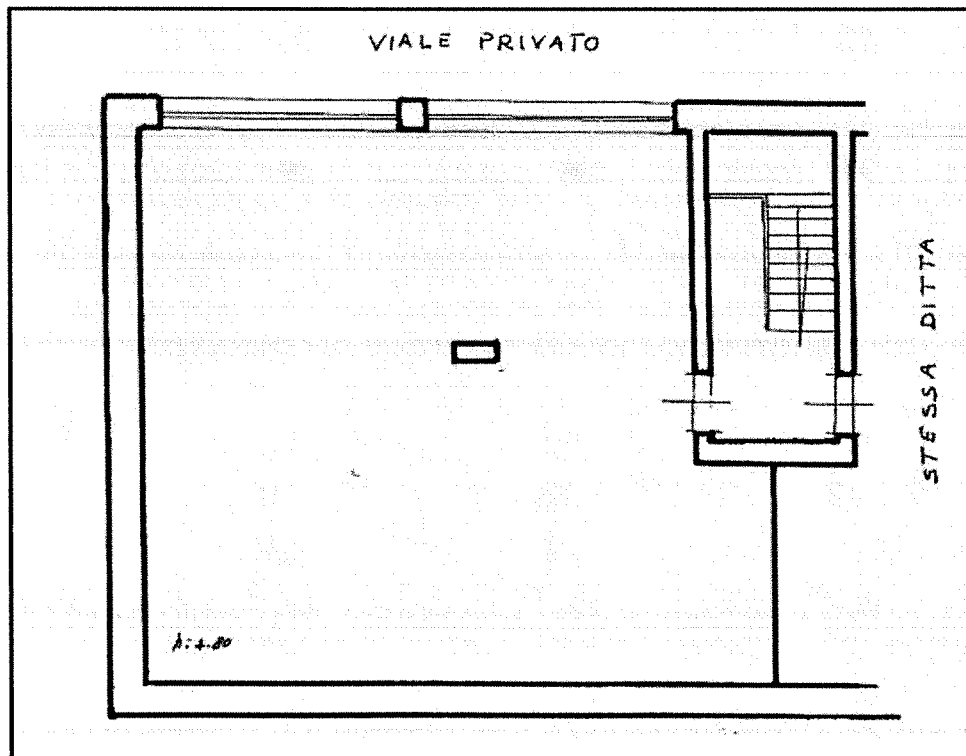
Planimetria rilievo stato attuale



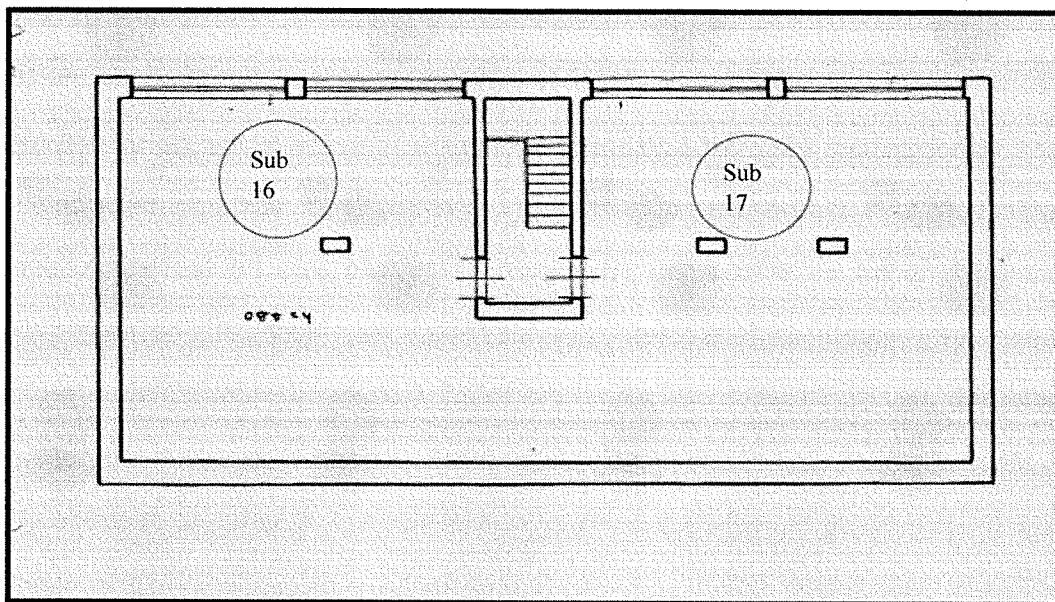
Planimetria catastale attuale, foglio 5, part. 260, sub 16, C/1 (in atti dal 29/12/2006)



Planimetria catastale sub 14 dal quale è scaturito il sub 16 C/2 (in atti dal 20/01/1983)



Planimetria catastale sub 12 C/1 (in atti dal 27/03/1965), dal quale, a seguito frazionamento è scaturito il sub 14, poi sub 16



Dall'esame della documentazione catastale prodotta, risulta evidente che dal 1965 ad oggi l'immobile, pur mantenendo integra la sagoma, ha subito radicali trasformazioni interne, non supportate da alcun titolo abilitativo. In particolare è stato eseguito un frazionamento del sub 12, C/2, dal quale sono scaturiti i sub 13 e sub 14, entrambi C/2, in ultimo sub 16 al quale viene attribuita la categoria catastale C/1. Inoltre, si sono riscontrate altre difformità consistenti nella realizzazione di tramezzi interni, la modifica della scala con lo spostamento dei due relativi accessi riscontrando inoltre una diversa altezza.

Pertanto, pur non avendo potuto esaminare la documentazione di cui alla licenza n. 1295/1959, pratica n. 713/1959 e sulla scorta della ricostruzione storica catastale, (il vedi planimetria catastale del 1965), si può affermare che sull'immobile sono stati effettuati lavori senza alcun titolo abilitativo e quindi abusive.

Tuttavia alla luce delle attuali normative in materie di edilizia, in particolare rispetto alla legge 380/01 e sue modifiche/integrazioni, alcune tra le opere sopra menzionate possono essere sanate, come meglio descritto nel paragrafo che segue:

Abusi non sanabili:

- il cambio di destinazione d'uso, da C/2 a C/1 e relative opere, effettuato senza alcun titolo abilitativo, non può essere sanato in quanto, trattandosi di un piano seminterrato, si configura un aumento della superficie residenziale in contrasto con le norme del PRG del Comune di Napoli e le relative norme di attuazione, approvato con delibera n. 104 del 28/04/1998, (vedi variante PRG art. 33 e parte 1° norme di attuazione interventi sottozona Bb). Pertanto è necessario riportare l'immobile alla sua originaria destinazione, ovvero alla categoria C/2.

Abusi sanabili:

- il frazionamento dell'intero piano seminterrato, che in origine era indicato con il sub 12, compreso la realizzazione dei servizi igienici, è sanabile secondo quanto previsto dalla legge 380/1, art. 36, (accertamento di conformità), in quanto le opere già realizzate, non sono in contrasto al suindicato PRG del Comune di Napoli.

In sintesi lo scrivente, avendo accertato la presenza di opere non sanabili, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della legge 28/02/1985 n. 47, precisa che l'immobile può essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo della stima.

Inoltre all'atto del trasferimento dell'immobile si deve tener conto della **servitù**, di cui gode il presente bene, rappresentata dal dover scaricare le acque luride nell'impianto di sollevamento presente nell'immobile attiguo, distinto in catasto al foglio 5 part. 260 sub 17.

Calcolo delle superfici

Il calcolo delle superfici è stato preceduto dal rilievo dell'appartamento, effettuando le misurazioni dello stato dei luoghi utilizzando un misuratore laser della Stanley modello TLM 160i ed una rollina metrica metallica anch'essa della Stanley, dopodiché si è prodotto opportuno grafico in scala 1/100 dal quale si sono rilevate le esatte

quadrature degli ambienti. Per il calcolo delle superfici si è tenuto conto delle norme UNI 10750/1998

Rilievo stato di fatto

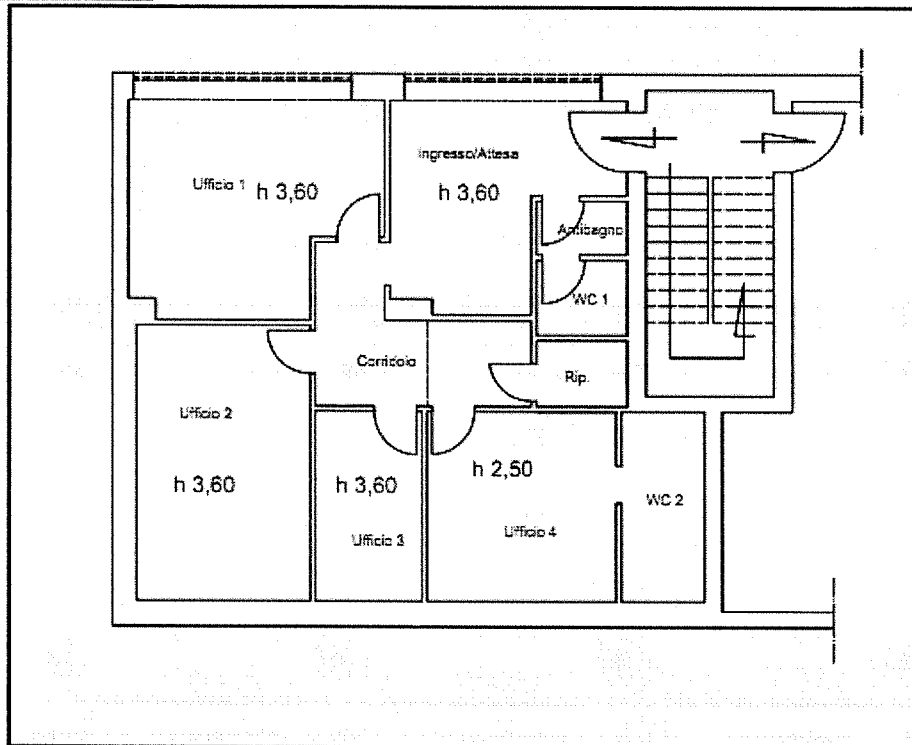


Tabella delle superfici

N.	DESCRIZIONE	L/zza	Lar/zza	MQ	L/zza	Lar/zza	S.p. netta
SUPERFICIE LORDA					SUPERFICIE NETTA		
1	INGRESSO/ATTESA	2,65	4,30	11,40	4,45	1,75	7,79
2	INGRESSO/ATTESA	2,00	1,90	3,80	1,90	2,65	5,04
	INGRESSO/ATTESA				0,30	1,85	0,56
3	UFFICIO 1	1,50	2,75	4,13	2,55	1,40	3,57
4	UFFICIO 1	3,50	4,30	15,05	0,40	2,88	1,15
	UFFICIO 1				3,70	3,40	12,58
5	UFFICIO 2	3,60	5,40	19,44	3,25	5,15	16,74
6	UFFICIO 3	2,10	3,95	8,30	1,95	3,50	6,83
7	UFFICIO 4	3,70	3,90	14,43	3,55	3,50	12,43
8	WC 1/ANTIBAGNO	2,70	1,80	4,86	1,70	1,00	1,70
					1,70	1,40	2,38
9	CORRIDOIO	3,00	1,20	3,60	1,30	3,00	3,90
10	CORRIDOIO	2,70	1,60	4,32	2,75	1,60	4,40
11	RIPOSTIGLIO	1,20	1,20	1,44	1,65	1,20	1,98
12	WC 2	1,75	3,85	6,74	1,50	3,50	5,25
TOTALE				97,49			86,28

La suddetta tabella riporta la superfici, lorda/netta, rilevata al momento del sopralluogo e pertanto si avrà:

Superficie netta: mq 86,28

Superficie lorda: mq 97,49

Stima del bene

Metodo indiretto Capitalizzazione dei redditi

Il valore sulla base del metodo diretto è stato determinato sulla scorta dei valori rilevati dalla tabella OMI 2° semestre 2016 che di seguito si riporta.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice di zona: D26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	920	L	1,6	3	N
Negozi	NORMALE	1450	2950	L	5,5	11	N

La tabella OMI di cui sopra, riporta i valori di mercato di immobili avente le caratteristiche del bene di cui trattasi. Si è considerato di paragonare il bene ai valori di magazzino in quanto l'attuale destinazione d'uso, pur essendo C/1, risulta essere stata cambiata senza alcun titolo abilitativo. Quindi si è proceduto ad

effettuare una media tra i valori di locazione tra €/mq 1,60 ed €/mq 3,00 come di seguito riportato:

$$\text{Valore locatizio di mercato (Vlm)} = \frac{1}{2} (Vlmin + Vlmax)$$

$$\frac{1}{2} \times (\text{€} 1,60 + \text{€} 3,00) = \text{€}/\text{mq} 2,30 \text{ Valore determinato (metodo diretto)}$$

Per la determinazione del valore di mercato del bene secondo il metodo indiretto, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato, dal quale si è determinato un valore medio, effettuata presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio, raffrontandoli con i valori riportati nella valutazione OMI 2° semestre 2016 al fine di determinare un valore medio di locazione del bene per poi determinarne il valore di mercato. Pertanto si è proceduto come di seguito riportato:

• quotazione locatizia OMI 2° semestre 2016.	$1/2 \times (Vmin + Vmax)$
$(\text{€}/\text{mq} 1,60 + \text{€}/\text{mq} 3,00) = \frac{1}{2} \times 4,60 =$	$\text{€}/\text{mq} 2,30$

• quotazioni locatizia a seguito indagine di mercato	
$(\text{€}/\text{mq} 2,20 + \text{€}/\text{mq} 3,50) = \frac{1}{2} \times 5,70 =$	$\text{€}/\text{mq} 2,85$

Valutazione media tra la tabella OMI e l'indagine di mercato:

$$(\text{€}/\text{mq} 2,30 + 2,85) = \frac{1}{2} \times 5,15 = \text{€}/\text{mq} 2,57$$

Con il precedente procedimento si è determinato il valore medio locatizio del bene che è risultato essere di €/mq 2,57.

La formula che tramite il procedimento indiretto e determina il valore di mercato, si sintetizza nel modo che seguente:

$$\text{Valore di mercato (Vm)} = (\text{Valore locativo annuo netto}/\text{saggio di capitalizzazione})$$

• Superficie netta immobile	mq. 86,28
• Valore locatizio mensile	€/mq 2,57
• Spese annue (o costi di gestione) in misura del 30% V.I.I.a.	€ 798,26
• Saggio di capitalizzazione	2,9%

- Valore locatizio lordo annuo (€/mq 2,57 x 86,28 x 12) = € 2.660,88
- Valore locatizio netto annuo (€ 2.660,88 - € 798,26) = € 1.862,61
- Valore di mercato immobile (€ 1.862,61/0.029) = € 64.228,02

Sulla scorta di quanto sopra esplicitato, si determina il valore di mercato, secondo il **metodo indiretto**, che risulta essere di: **€ 64.228,11**

Metodo diretto - sintetico comparativo

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice di zona: D26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	920	L	1,6	3	N
Negozi	NORMALE	1450	2950	L	5,5	11	N

La tabella OMI di cui sopra, riporta i valori di mercato di immobili avente le caratteristiche del bene di cui trattasi. Si è considerato di paragonare il bene ai valori di magazzino in quanto l'attuale destinazione d'uso, pur essendo C/2, risulta essere stata cambiata senza alcun titolo abilitativo. Quindi si è proceduto ad effettuare una media tra i valori di vendita tra €/mq 460/00 ed €/mq 920/00 come di seguito riportato:

$$\text{Valore medio OMI} = \frac{1}{2} (\text{€/mq } 460/00 + \text{€/mq } 920/00) = \text{€/mq } 690/00$$

E' stata effettuata un'indagine di mercato, attraverso la consultazione delle agenzie immobiliare presenti sul territorio, ed è emerso che per un bene simile espresso, il valore medio di vendita è di circa €/mq 490/00. Pertanto si è proceduto ad effettuare una media tra il precedente valore OMI (€/mq 690/00) con la media determinata sulla scorta dell'indagine di mercato (€ 490/00) e si ha il valore medio indiretto come di seguito esplicitato:

$$\text{Valore medio} = \frac{1}{2} \times (690/00 + 490/00) = \text{€/mq } 590/00$$

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€/mq } 590,00/00 \times \text{mq. } 97,49 = \text{€ } 57.519,10$$

Sulla scorta di quanto sopra esplicitato, si può determinare che il valore del metodo diretto risulta essere di: **€ 57.519,10**

Dopo aver determinato il valore secondo il metodo indiretto, (€ 64.228,02) ed il valore del metodo diretto, (€ 57.519,10) e verificando che i due valori non si scostano di molto si può procedere ad effettuare una media tra i due valori come di seguito riportato:

$$\text{valore medio} = \frac{1}{2} \times (\text{€ } 64.228,11 + \text{€ } 57.519,10) = \text{€ } 60.873,61$$

Al valore determinato si applicano i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche e alle caratteristiche estrinseche, che a secondo del coefficiente assegnato, determinano un incremento o un decremento del valore precedentemente determinato.

Detto metodo consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base del calcolo (allo stato si utilizza 100), e quindi aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile di cui trattasi fino all'ottenimento un valore finale da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Per poter procedere in tal senso è fondamentale determinare le caratteristiche del bene che possono essere come di seguito descritte:

- 1) Caratteristiche posizionali estrinseche - qualifiche infrastrutturali: che

garantisce la facile accessibilità al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro; Qualifiche ambientali: Caratteristiche capaci di sollecitare un più elevato prezzo insediativo, come la salubrità della zona, il basso indice di fabbricazione. Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene. Da essa infatti consegue il fenomeno del diverso valore delle aree centrali rispetto a quelle periferiche. Dette caratteristiche considerano il luogo dell'immobile nel contesto urbano (qualificazione infrastrutturale);

- 2) Caratteristiche posizionali intrinseche - Panoramicità, orientamento, esposizione e la posizione rispetto la quota della strada;
- 3) Caratteristiche tecnologiche - caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento. Queste si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione o di ristrutturazione, allo stato di conservazione;
- 4) Caratteristiche produttive - il regime di esenzione fiscale, gli oneri di manutenzione straordinaria. Queste considerano la capacità reddituale dell'immobile.

A seguito di tali considerazioni vengono determinate le percentuali di incidenza dell'immobile in base ai coefficienti riassunti dalla tabella che segue:

N°	Caratteristiche	max	min
1	<i>posizionale estrinseche</i>	35%	5%
2	<i>posizionale intrinseche</i>	25%	5%
3	<i>tecnologie</i>	30%	10%
4	<i>produttive</i>	10%	5%
	Totale	100%	25%

Avendo come riferimento la suddetta tabella dei coefficienti, si è elaborata la tabella che di seguito si riporta:

N°	Caratteristiche	max	min
1	<i>posizionale estrinseche</i>	35%	20%
2	<i>posizionale intrinseche</i>	25%	12%
3	<i>tecnologie</i>	30%	18%
4	<i>produttive</i>	10%	8%
	Totale	100%	58%

Pertanto al valore medio determinato (€ 60.873,61) si applica un coefficiente pari al 58%. Quindi si ha:

$$(\text{€ } 60.873,61 \times 0.42) = \text{€ } 35.306,69$$

Al valore sopra determinato dovranno essere detratte le opere di demolizione delle tramezzature interne, finalizzate a riportare l'immobile nella sua originaria destinazione, (deposito), comprensive di spese tecniche anche per quanto attiene la pratica in sanatoria del frazionamento ed il ripristino della categoria catastale il cui costo risulta essere stimato in in € 5.000/00. Pertanto si ha:

$$\text{€ } 35.306,69 - 5.000/00 = \text{€ } 30.306,69. \text{ Specificare la demolizione delle opere}$$

Valore immobile **€ 30.306,69**

4.3

[REDACTED]

II

[REDACTED]

[REDACTED]

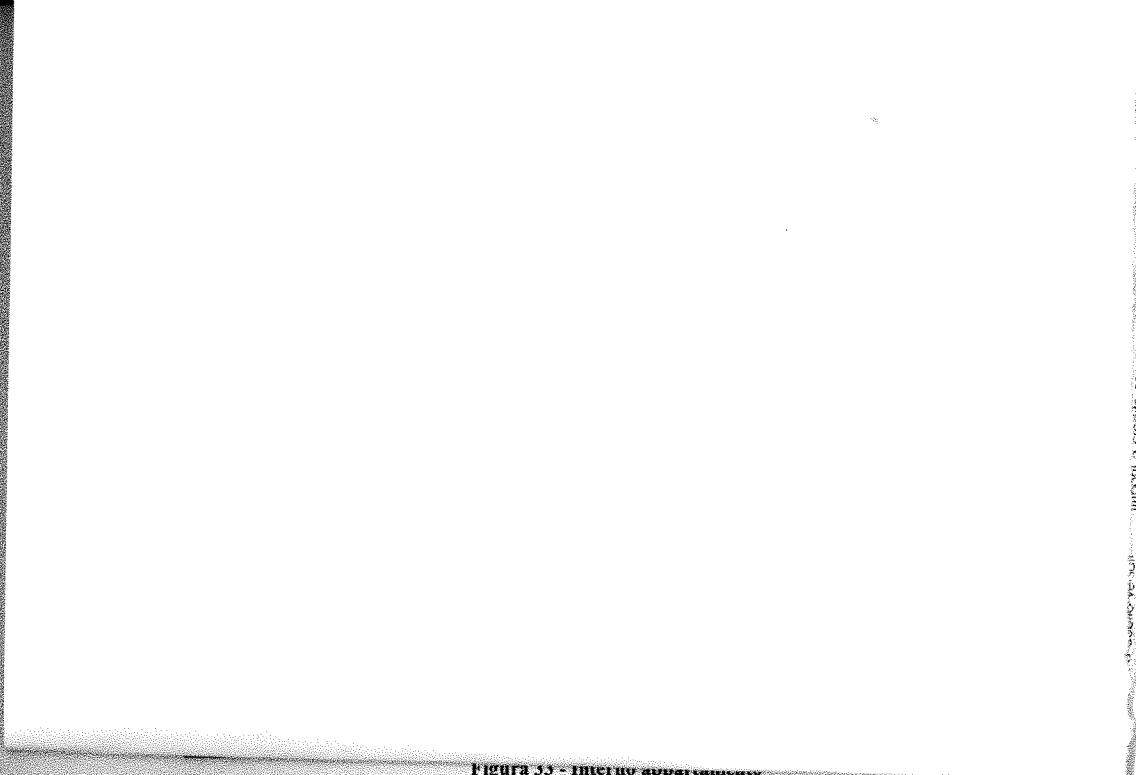


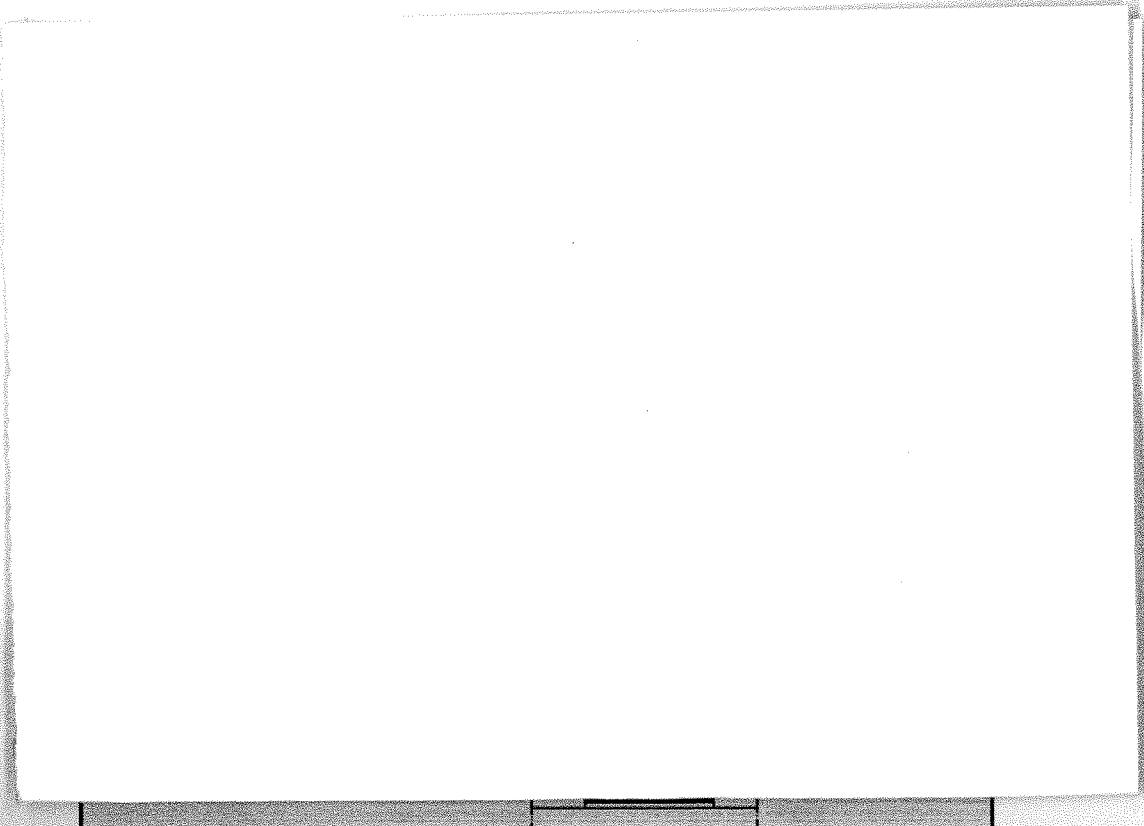
Figura 55 - Interno appartamento

Conformità del bene rispetto alle norme edilizie

[Redacted text block consisting of approximately 20 horizontal black bars of varying lengths, completely obscuring the underlying text.]

[REDACTED]

Planimetria rilievo stato attuale



[REDACTED]

[REDACTED]

Calcolo delle superfici

[REDACTED]

Rilievo stato di fatto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		Superficie (L/N)	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato locativo dell'immobile

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] è

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] scuro,

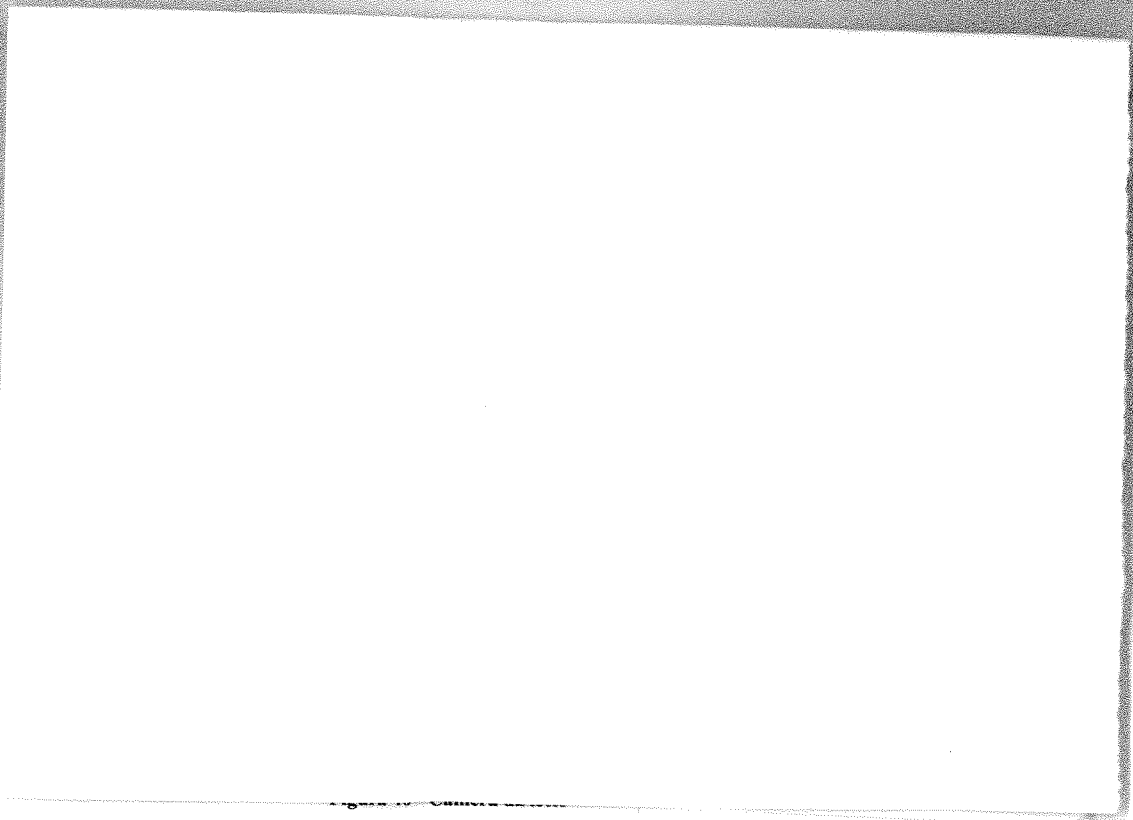
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

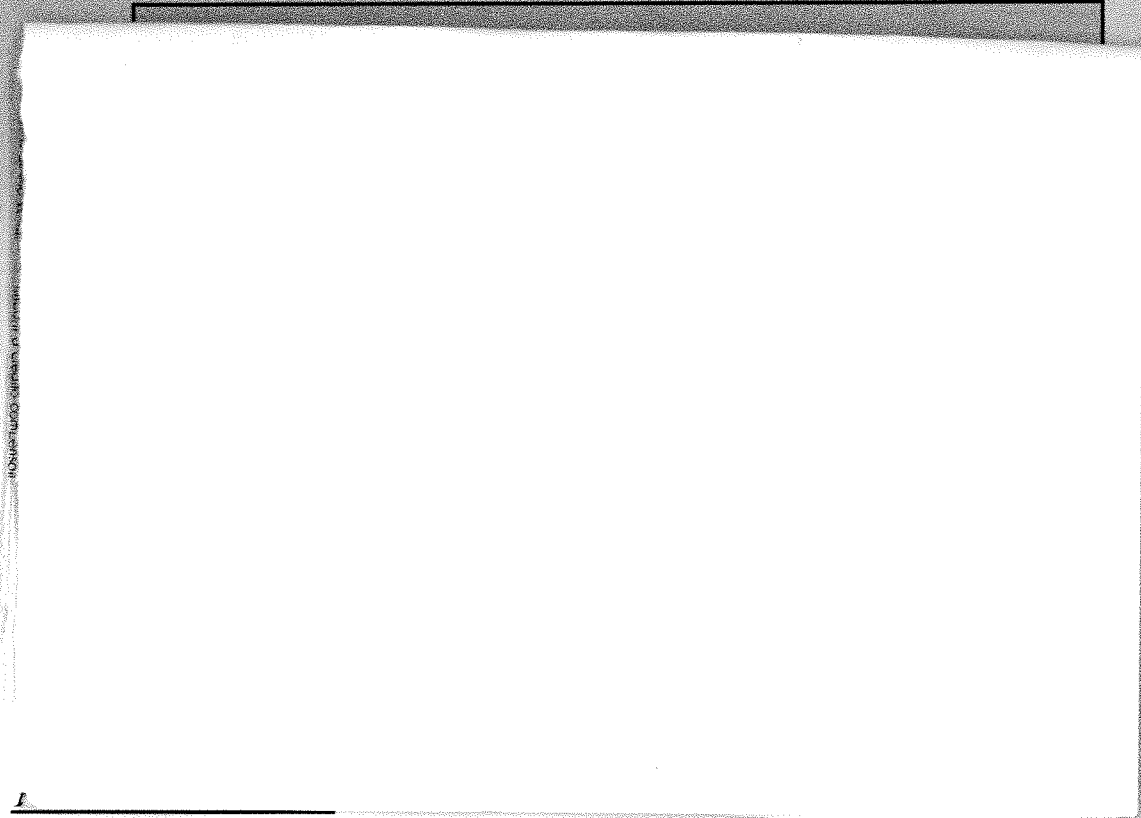
[REDACTED]



Conformità del bene rispetto alle norme edilizie

[Redacted text block consisting of approximately 15 horizontal black bars of varying lengths, covering the entire content of this section.]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



N.	DESCRIZIONE	L/zza	Lar/zza	MQ	L/zza	Lar/zza	S.p. netta
	SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE NETTA		
1)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]

 [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Metodo diretto - sintetico comparativo

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	•	[REDACTED]	•	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	•	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	•	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	•	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[Redacted text block containing approximately 30 lines of blacked-out content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] la

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. RIEPILOGO DELLE STIME

A) Immobili in capo alla società [REDACTED]:

1. locale sito nel comune di Napoli alla Via Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19), piano seminterrato, distinto in catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 17, piano seminterrato

Valore immobile € **35.754,83**

2. locale sito nel comune di Napoli alla Via Colasanto n. 19, (prima Via Montevergine n. 19), piano seminterrato, distinto in catasto urbano al foglio 5, particella 260, sub 16, piano seminterrato

Valore immobile € **30.306,69**

3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Valore immobile € [REDACTED]

TOTALE IMMOBILI in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED] = € 1 [REDACTED]

B) Immobili in capo al sig. [REDACTED]

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Valore immobile € [REDACTED]

TOTALE IMMOBILI in capo al [REDACTED]
[REDACTED]

VALORE TOTALE IMMOBILI (A+B)

[REDACTED] [REDACTED]

Il sottoscritto consegna la presente relazione tecnica, con l'auspicio di aver compiutamente assolto all'incarico.

Coglie l'occasione per ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, restando disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Napoli, 12/04/2017

Il tecnico

Geom. Pasquale Nocerino

7. Allegati

1. Titolo di provenienza Sub 16 e Sub 17;
2. Visura catastale immobili [REDACTED]
3. Visura catastale immobili [REDACTED]
4. Planimetria stato di fatto Sub 17;
5. Planimetria catastale Sub 17 in atti dal 2006;
6. Visura storica immobile Sub 17;
7. Planimetria catastale Sub 13 in atti dal 1983;
8. Planimetria catastale Sub 12 in atti dal 1965;
9. Visura storica Sub 12;
10. Visura storica Sub 13;
11. Planimetria catastale Sub 16 in atti dal 2006;
12. Planimetria catastale Sub 14 in atti dal 1983;
13. Visura storica Sub 14;
14. Visura storica Sub 16;
15. Planimetria catastale Sub 7;
16. Visura catastale Sub 7;
17. Titolo di provenienza Sub 7;
18. Certificazione notarile;
19. Contratto di locazione Sub 7;
20. Contratto di locazione Sub 4;
21. Planimetria stato di fatto Sub 7;
22. Visura catastale Sub 4
23. Planimetria stato di fatto Sub 4
24. Planimetria catastale Sub 4;
25. Certificazione assenza di Istanze di Condonò;
26. Attestazione interdizione accesso locali archivio;
27. Stralcio foglio 5 fabbricati sez Soccavo;
28. Stralcio foglio 126 terreni sez Soccavo;
29. Visure ipotecarie
30. Elenco atti in capo M [REDACTED]
31. Elenco atti in capo [REDACTED]

INDICE

<u>1. Premessa</u>	<u>pag. 1</u>
<u>2. Individuazione degli immobili</u>	<u>pag. 2</u>
<u>3. Metodologia per la stima</u>	<u>pag. 11</u>
<u>4. Descrizione - Calcolo sup. - Stima</u>	<u>pag. 14</u>
<u>4.1 [REDACTED] Sub 17</u>	<u>pag. 14</u>
<u>4.2 [REDACTED] - Stima Sub 16</u>	<u>pag. 31</u>
<u>4.3 [REDACTED] Stima [REDACTED]</u>	<u>pag. 48</u>
<u>4.4 [REDACTED] - Stima [REDACTED]</u>	<u>pag. 61</u>
<u>5. Riepilogo delle stime</u>	<u>pag. 74</u>
<u>6. Elenco degli allegati</u>	<u>pag. 75</u>