

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Procedimento n° 1160/06 R.G.E.,
promosso da Castello Gestione Crediti

contro

~~Cacciapuoti Antonio e Palma Rosaria~~

Relazione alla Consulenza Tecnica d' Ufficio

" Relazione " con allegati:

1. Svolgimento della consulenza
2. Relazione sui beni immobili
3. Concessione edilizia
4. Stato di occupazione dell'immobile
5. Descrizione del contesto e dell'unità immobiliare
6. Stima dell'immobile

Allegati

"A" Coefficienti di Merito

"B" Grafici

"C" Foto

"D" Visure e Planimetrie Catastali

"E" Valori immobiliari

"F" Copia licenza edilizia Verbali di sopralluogo, proroga termini di consegna, Racc. a/r,

In ordine alla conformità degli atti autorizzativi e agli strumenti urbanistici vigenti e agli accertamenti di mercato, i beni sottoposti al pignoramento sono siti nel Comune di Giugliano in Campania, e precisamente, trattasi di un appartamento con accesso principale dalla via Antonio Paciotti, e accesso secondaria dalla via Innamorati, posto al piano primo int. 1, di tre piani fuori terra, composto da tre vani più accessori.

In riferimento al condominio, non vi è alcun amministratore, per la spese ordinarie e straordinarie vi provvede autonomamente ogni proprietario.

Relazione sui beni immobili

L'Unità Immobiliare Urbana è un appartamento in nuda proprietà sito in Giugliano in Campania alla via Antonio Paciotti (ex viale privato Innamorati), detta U.I. è riportata nel N.C.E.U. in ditta: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nel Comune Censuario di Giugliano in Campania, Foglio 63, Particella 1475, sub 4, piano primo, int. 1, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, Rendita Catastale € 553,90. L'appartamento, è stato acquistato dai coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ con atto per notaio Alfonso Monda datato 19 aprile 2004, trascritto presso la conservatoria de registri immobiliari di Napoli 2, in data 26 aprile 2004 ai nn. 20182/4684.

Concessione edilizia, conformità agli strumenti urbanistici, rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione.

Ai fini della conformità della costruzione agli strumenti urbanistici, è stato accertato che l'immobile oggetto di perizia è stato costruito con regolare concessione edilizia in sanatoria, di opere edili, concessione n. 6349/San/87 del 2003.

Descrizione del contesto e dell'unità immobiliare

Condizioni estrinseche , caratteri del contesto urbano.

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trova in una strada secondaria di via Innamorati, facilmente raggiungibile e ben collegata. L'appartamento è inserito in un contesto assimilabile ad un piccolo parco con fabbricati bassi e ben disposti, con accesso da cancello elettronico con uno spazio parcheggio esterno. La densità di

l'altezza (foto 13), il cucinino di maioliche bianche con macchioline grigie per tutta l'altezza (foto 16), il tutto in ottime condizioni.

Per tutto l'appartamento le pareti sono imbiancate con lavabile di prima scelta di colore rosa, le soffitte di colore bianco. La porta di ingresso in legno, le bussole interne in legno di buona fattura. In riferimento alle forniture: la corrente è regolarmente erogata dall' Enel, la fornitura idrica dalla società comunale, la fogna va a scaricare nella condotta pubblica.

Stima dell'immobile

E' ormai principio fondamentale della dottrina moderna che un bene economico ha valori diversi secondo il motivo della stima, cioè ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio o aspetto economico che interessa considerare in rapporto allo scopo della stima. Pertanto una corretta valutazione del bene è possibile solo quando sia stato preliminarmente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta.

Se lo scopo della stima, come nel caso in specie, è quello di determinare il valore di mercato, che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell' analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato, cioè viene posto in vendita.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Si calcola preventivamente il valore legale dell'immobile trattato: N.C.E.U. in ditta: ~~Ciocioppo Antonio, Palma Rosalia~~ nel Comune Censuario di Giugliano in Campania, Foglio 63, Particella 1475, sub 4, piano primo, int. 1, cat. A2, cl. 6, vani 6,5, Rendita Catastale € 553,90

Pertanto il valore legale dell'appartamento è : € 553,90x 110 → 60.929,00 €

Tanto premesso, essendo il mercato degli alloggi in quella zona abbastanza attivo e quindi a conoscenza di un numero abbastanza elevato di compravendite di immobili, il procedimento estimativo si potrà basare sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate presso agenzie di mediazione di fiducia (allegato F), ed hanno consentito di restringere il campo di azione alla specifica zona in cui sono siti gli edifici, poiché è stato elevato il numero di dati rilevati, si ritengono abbastanza indicativi in quanto inerenti ad immobili con caratteristiche estrinseche assimilabili a quelle degli edifici oggetto di perizia, che tengono conto dell'area, del collegamento alla viabilità principale, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche e della dimensione dei vani.

Il parametro unitario di riferimento adottato è quello del prezzo al mq di superficie utile, corrispondente ai valori correnti di mercato. La presente stima è redatta seguendo il criterio del "valore di mercato". Sono utilizzati nel calcolo il procedimento di stima per confronto diretto. Con questo procedimento, rilevato il valore di costo dell'unità di superficie preso a parametro (mq.), si è potuto risalire al prezzo medio di mercato delle case che, per analoghe caratteristiche di qualità ed ubicazione, possono compararsi a quelle da stimare. Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di appartamenti di tipo civili, di analoga costruzione ed in buone condizioni statiche, oscillava tra:

APPARTAMENTI: Euro/mq 1.700,00 a Euro/mq 2.000,00;

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i due valori, avremo:

**APPARTAMENTI: Euro/mq 1.700,00 a Euro/mq 2.000,00 = 3.700,00/2 =
1.850,00 Euro/mq**

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella allegata dei coefficienti di merito. Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nell'alleg. A, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia, tenendo anche in considerazione il posto auto scoperto nel parco si avrà:

Appartamento valore del coefficiente correttivo: $1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 = 1,076$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 2.000,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 1,076 = 1.990,60 Euro/mq

Valore corretto = 1.990,60 Euro/mq

| | |
|---|-------------------|
| Superficie utile | mq. 120,57 |
| Superficie del balcone (al 60%) | mq. 20,03 |
| Superficie di mercato appartamento | mq. 140,60 |

Il valore dell'appartamento è pari a: $140,60 \text{ mq} \times \text{€ } 1.990,60 = \text{€ } 280.000,00$ approssimato

Il mo Sig. Giudice, nel rassegnare il mandato, rimango a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e le trasmetto le risultanze del lavoro fin qui svolto che ho esteso nella presente relazione di stima. Essa è scritta personalmente con sistema elettronico, seguita dagli allegati; si compone di n °8 pagine fino a questo punto.

Nei ringraziarla per la fiducia accordata, porgo distinti saluti,

Napoli, li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Geom. Claudio Ciotola)

