

RELAZIONE TECNICA

Ecc.mo Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Papa

Con ordinanza del 09.11.2006, codesto Ecc.mo Tribunale nominava il sottoscritto ing. Raffaele Matrisciano, con studio in Napoli, alla via G. Jannelli, 256, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n°16774, iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con n°11341, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da:

- **Attore :** [REDACTED]

- **Convenuto :** [REDACTED]

procedura numero: 884/06, invitando il sottoscritto a comparire all'udienza del 01.02.2007 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico all'esperto, di cui si allega copia (*Cfr. allegato n°1*).

Indice:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N°1.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N°2.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N°3.....	4
RISPOSTA AI QUESITI N°4 E N°5.....	4
RISPOSTA AL QUESITO N°6.....	5
A – Stima dell’immobile.....	6
B – Ordinarietà e previsione:.....	7
C – Criterio di stima:.....	8
D – Serie di elementi considerati:.....	8
E – La Comparazione (con l’edificio ottimizzato):.....	12
F – Superficie ragguagliata.....	14
G – Ambienti rilevati:.....	14
H – Descrizione dell’ immobile:.....	15
I – Servizi di cui risulta fornito:.....	15
L – Descrizione della zona:.....	16
M – Giudizi sintetici e pesi relativi:.....	16
N – Calcolo Estimativo:.....	17
O – Valore venale dell’immobile:.....	17
CONCLUSIONI.....	17
ALLEGATI:.....	18

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

In data 19.02.2007 lo scrivente C.T.U. trasmetteva, a mezzo RACCOMANDATA A.R. (Cfr. allegato n°2), avviso alle parti di inizio operazioni peritali per il giorno 01.03.2007 alle ore 10:00 presso l'immobile oggetto di esproprio.

In tal data, grazie alla collaborazione del dott. ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con n°2628, sono stati effettuati opportuni rilievi planimetrici e fotografici, come da verbale di accesso del 01.03.2007 (Cfr. allegato n°3).

RISPOSTA AL QUESITO N°1

L'immobile in oggetto è ubicato in Cardito (NA) alla Via Voltacarozza n°21, attualmente rinominata Via Benevento, numero civico n.d.. Esso è riportato al N.C.E.U. nel Comune di Cardito, Provincia di Napoli, al FOGLIO 54 – PARTICELLA 1190 – SUB 2 – CATEGORIA A/2 – CLASSE 4 – CONSISTENZA 7 vani – RENDITA 506,13 euro, come da *visura per immobile e tipo mappale scala 1:2000* allegati (Cfr. allegati n°4 e 5).

Catastralmente risulta intestato a:

- [REDACTED] – Proprietario per ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] – Proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni;

L'unità immobiliare risulta confinante con la stessa via Voltacarozza dal lato ingresso, con la cassa scale e, dal lato opposto, con il cortile del fabbricato che si presume essere area comune condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N°2

Al fine di rendere maggiormente intelligibile lo stato dei luoghi oggetto del contenzioso, sono stati effettuati numerosi rilievi fotografici e rilievi planimetrici (Cfr. allegato n°6 e 7).

L'unità immobiliare si trova al piano rialzato, contraddistinto dal numero di interno 1; esso, come dettagliatamente specificato nel seguente punto 6, è costituito da un ingresso, cucina, soggiorno, n.2 bagni, disimpegno e n.3 camere da letto. Come superfici scoperte sono presenti n.2 balconi della superficie complessiva di 24 mq circa.

Lo stato dell'appartamento risulta, da un semplice esame *a vista*, in discrete condizioni.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Lo stato di possesso del bene ed il titolo in base al quale è occupato sono stati desunti dalla Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale del 30 ottobre 2006, a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Napoli (*Cfr. allegato n°9*); tale documento risulta presente nel relativo Fascicolo del Procedimento di Esproprio Immobiliare, depositato in Cancelleria.

Da quest'ultimo si riporta testualmente: "...omissis...il sottoscritto [REDACTED] Notaio [REDACTED] ..omissis...ATTESTA che alla data del 28 luglio 2006 l'immobile di seguito descritto...omissis...SI APPARTENEVA ai coniugi [REDACTED] [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED] per acquisto [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] in virtù di atto di compravendita ricevuto [REDACTED] [REDACTED] di Acerra in dat [REDACTED] marzo [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 il 10 aprile 2002 al n. 14410/11149...omissis...".

Si precisa, infine, che al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava effettivamente occupata dal [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI N°4 E N°5

Si rimanda ancora l'attenzione al già citato documento, ovvero la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale del 30 ottobre 2006, a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Napoli (*Cfr. allegato n°9*) anche per quanto

concerne le formalità pregiudizievoli di cui l'immobile in questione risulta oggetto, che si riportano sinteticamente come segue:

- ✓ Ipoteca n. 14411/2366 iscritta in data 10 aprile 2002 per € 361519,82, capitale € 180759,91 contro [redacted] e [redacted] a favore della [redacted] [redacted] sede Milano – ora [redacted]
- ✓ Ipoteca legale n. 58348/12623 iscritta in data 11 dicembre 2004 per € 181677,10 , capitale € 90838,55 , nascente da atto amministrativo del 6 dicembre 2004, a favore della [redacted] con sede in Napoli e contro [redacted] per la propria quota di comproprietà pari ad 1/2;
- ✓ Verbale di pignoramento a favore [redacted] contro [redacted] [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli2, in data 14 luglio 2005 al n. [redacted]
- ✓ Ipoteca giudiziale n. 11424/3806 iscritta in data 23 febbraio 2006 per € 20987,94, capitale €14197,94, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 4 agosto 2005 a favore [redacted] con sede in Firenze e contro [redacted] per la propria quota di comproprietà pari ad 1/2;
- ✓ Verbale di pignoramento a favore della [redacted] contro [redacted] [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 28 luglio 2006 al n. 59374/29833.

Si allega altresì copia del Mutuo Ipotecario stipulato dal Notaio [redacted] [redacted] Repertorio n. 8778 – Raccolta n. [redacted] (Cfr. allegato n°10), che è stato gentilmente fornito da [redacted] [redacted] con [redacted] ove (CE) alla Via Pontillo n.12, in qualità di legale rappresentante [redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N°6

Per dare risposta alla prima parte del presente quesito, dove si richiede la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di

agibilità dello stesso e l'eventuale esistenza di abusi edilizi, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto come segue.

In data 12.02.2007 è stata presentata domanda presso il Comune di Cardito (NA), nella persona [REDACTED] – Prot [REDACTED] – di rilascio del *Certificato di Destinazione Urbanistica* e della *Dichiarazione di inesistenza vincoli*, relativi all'immobile oggetto del procedimento.

Nonostante il regolare pagamento degli oneri previsti, mediante Conto Corrente [REDACTED] – C/C n° [REDACTED] – di € 50,00 (euro cinquanta/00) ed € 25,00 (euro venticinque/00) rispettivamente per ciascun Certificato (*Cfr. allegato n.8*) a titolo di integrazione della domanda già protocollata alla suddetta data e, nonostante ripetute richieste di sollecito, il Comune di Cardito non ha rilasciato allo scrivente CTU, a tutt'oggi, alcun tipo di Certificato.

Per quanto concerne, invece, la seconda parte del presente quesito, si è creduto opportuno procedere come di seguito riportato.

A – Stima dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è stato valutato mediante un elaboratore elettronico. Nel calcolo si è riguardato il solo *valore venale* in quanto è il più aderente ad una libera contrattazione di mercato, in accordo con lo scopo della perizia, escludendo, per questo, eventuali altri valori – che pure esistono, per fini diversi, nella valutazione di un immobile – quali ad esempio:

- *Valori di costo*: la somma dei valori di mercato dei singoli fattori produttivi concorrenti alla realizzazione del bene economico; in pratica l'importo globale risultante da un computo metrico estimativo riguardante la costruzione. Ma a tale proposito va considerato che la caratteristica della producibilità non determina la possibilità di formulare giudizi diversi da quello relativo al costo di produzione e alla sua convenienza economica. Il mercato può invece richiedere o rifiutare un bene economico, e quindi prescindere dal valore di costo anche sensibilmente, in base a leggi sue proprie: un edificio costato cento può valere ottanta sul mercato o, diversamente, anche duecento;

- *Valori di trasformazione:* il valore per la possibilità che si realizzino trasformazioni fisiche o meno con grande profitto, il quale competerebbe alla capacità imprenditoriale di chi quelle attuerebbe e non già all'immobile in sé. Difatti con una identica somma, in termini monetari, si possono realizzare molteplici e differenti trasformazioni di uno stesso edificio ottenendo altrettanto differenti risultati in valore finale;
- *Valori complementari:* la possibilità di incremento di valore accorpendo all'immobile altre unità ad esso, appunto, complementari, fin quanto questi non siano prevedibili, come in tutti gli altri precedenti casi, in modo generale e pertanto essere apprezzati comunemente come una caratteristica dell'immobile e non di un particolare progettista o imprenditore;
- *Valori affettivi:* i significati simbolici e sentimentali più apprezzabili che presenta per alcuni una costruzione oppure, anche, un luogo più che un altro, perchè non appaiono computabili con certezza ed univocità: non si può generalizzare in una stima valida per tutti ciò che riveste significato e valore solo per alcuni.

B – Ordinarietà e previsione:

Si è tenuto conto di quelle circostanze più frequentemente riscontrabili nel settore produttivo secondo la teoria dell'ordinarietà. Pertanto ci si è riferito sempre ad un comportamento normale, '*ordinario*', da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo – considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato dell'immobile e poco significativo per il mercato della zona –. Allo stesso modo si è giudicato il comportamento dell'ipotetico prossimo venditore. Non si è espresso un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale. Anche per quanto riguarda la previsione ci si è riferito a usi e costumi tipici degli operatori economici del luogo, considerando la ordinaria appetibilità dell'immobile e senza soppesare l'evento eccezionale o, in ogni caso, impossibile a prevedersi.

C – Criterio di stima:

Il criterio di stima usato risulta in parte *'diretto'* ed in parte *'indiretto'*.
Esso ottiene un risultato immediato – diretto – quando moltiplica il valore elementare del prezzo a metro quadrato ricavato direttamente dal mercato della zona, per la superficie lorda ragguagliata dell'immobile – vedasi paragrafo F di seguito – Ma usa anche l'analisi di diversi fattori che concorrono a formare la valutazione dell'immobile in termini di raffronto con i migliori simili edifici della stessa area di mercato – vedasi successivo paragrafo D – Pertanto il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di cinque caratteristiche. Da questa si ottiene un *'valore medio di raffronto'* che rappresenta la percentuale del nostro immobile rispetto all'edificio ottimizzato a cui ci si riferisce per il prezzo elementare – vedasi paragrafo E –

D – Serie di elementi considerati:

Nella valutazione sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito. Esse raggruppano varie caratteristiche simili presenti in ogni edificio destinato, in qualche modo, ad ospitare l'uomo. Sono i requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale.

Vengono descritti in ordine d'importanza, quale viene loro attribuita direttamente dal mercato, anche se a taluno potrebbe apparire maggiormente significativa una delle successive. In ogni modo è fuori di dubbio che gli acquirenti ordinari preferiscono scegliere, principalmente, un edificio con una buona posizione planimetrica rispetto all'abitato. Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica – vedasi il paragrafo M sui giudizi sintetici e sui pesi relativi –

1 – Posizione planimetrica rispetto all'abitato

E' la posizione dell'immobile rispetto al centro della città (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove).

La migliore condizione digitabile nei dati, *'eccellente'*, corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore della città, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi.

La peggiore condizione invece, *'pessima'*, si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non vi è possibilità di raggiungerli facilmente (è il caso della periferia estrema dell'abitato).

2 – Posizione igienica e ambientale

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'aerazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche del quartiere. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale.

Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza dal piano stradale, la larghezza dello spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia.

Non vanno sottovalutate le eventuali servitù presenti, sia attive, a vantaggio dell'immobile, che passive, ossia a suo svantaggio.

3 – Statica

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile. In particolare vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche:

- il grado di manutenzione interno ed esterno;

- l'invecchiamento delle parti portanti e portate;
- l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione;
- il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno);
- la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento;
- la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie;
- in genere la qualità della struttura dell'immobile.

4 – Requisiti tecnologici

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, qualsiasi altro impianto di qualunque genere.

Inoltre si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo con l'ambiente circostante. In particolare interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci.

Oltre alla presenza di quanto esemplificato è importante il grado di conservazione e la capacità di dispiegare utilità per la funzionalità soprattutto futura dell'immobile che si sta valutando.

5 – Distribuzione interna degli ambienti

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti, anche se forse meno appariscente degli altri agli occhi di ordinari acquirenti di immobili urbani. Va tenuto conto, infatti, che questo programma di elaborazione mantiene la sua validità per *'normali'* edifici e non per quelli che presentano particolari pregi architettonici o artistici. Il giudizio *'eccellente'*, in questo caso, vuole solamente indicare un immobile che non presenta, nella distribuzione interna degli ambienti, alcun difetto di apprezzabile gravità come: scale troppo ripide o troppo strette,

corridoi eccessivamente larghi o ingiustificatamente lunghi, camere poco fruibili, altezze interne esagerate, porte e finestre posizionate erroneamente, spazi irrazionali, intrecci nei percorsi, oppure errori di progettazione o di esecuzione.

La qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di ognuno di questi difetti.

L'edificio che si vuole valutare presenta le seguenti caratteristiche:

1) la sua posizione urbana appare non molto appetibile e ciò incide sicuramente sulla valutazione finale. La zona non è vicina al centro ed è collegata ad esso con qualche difficoltà sia in termini di tempo che di spazio, difatti i servizi e le strutture di uso sociale sono distanti e raggiungibili non in maniera immediata;

2) sorge in un ambiente urbano valido anche se appare possibile qualche problema connesso con l'ubicazione o l'esposizione. Non risultano evidenti motivi di deprezzamento, ma l'edificio non può essere considerato tra i migliori della località. Il quartiere appare composto di edifici di normale qualità con spazi pubblici disposti in maniera corretta;

3) strutturalmente è dimensionato con alcuni difetti che ne svalutano la qualità complessiva anche se nell'insieme appare funzionale staticamente: si potevano evitare delle scelte dimensionali o di forme di alcune parti della struttura che hanno creato alcuni problemi alle altre caratteristiche dell'immobile;

4) tecnologicamente presenta gli impianti tecnici essenziali e nel complesso requisiti apprezzabili per i materiali e per i criteri costruttivi: non vi sono elementi da considerare particolarmente al riguardo, ma l'immobile appare correttamente dotato soprattutto dal punto di vista funzionale;

5) presenta una distribuzione interna degli ambienti di normale qualità, come ogni acquirente potrebbe aspettarsi in un immobile: non vi sono soluzioni architettoniche geniali o particolari, ma anche nessun errore organizzativo degli spazi che potrebbe determinare insopportabili malfunzionamenti nei percorsi o nella vivibilità.

Tutte le caratteristiche esaminate sono state considerate di eguale peso nei giudizi.

Anche questo metodo usa, come ogni buon metodo estimativo, *'la comparazione'*.

E – La Comparazione (con l'edificio ottimizzato):

Il confronto viene eseguito, praticamente, con un ipotetico edificio ottimizzato, nel quale cioè tutti i requisiti raggiungano il massimo livello di valore – *'eccellente'* – . Il programma calcola una determinata percentuale di qualità massima. Essa dipende dal giudizio espresso nei dati come una valutazione di ogni singolo requisito, secondo una scala di valori *'pesata'*.

In termini numerici la scala va da dieci – corrispondente al giudizio *'eccellente'* – a zero – giudizio *'nullo'* – , ma questi valori vengono *'pesati'* con l'immissione di percentuali per ognuno di essi, naturalmente da 0 a 100. Il dato storico riferito al prezzo di mercato di un metro quadrato di edificio nuovo ed in posizione centrale, verificatosi nella zona negli ultimi periodi, si elabora con coefficienti di calcolo, ricavati dai giudizi espressi per tener conto delle differenze oggettivamente valutabili con l'edificio da stimare.

Come si desume dalla tabella di seguito riportata, il dato rilevato dal mercato della zona per tale tipo di edificio risulta pari a: **euro/mq. 1700,00**.

F – Superficie ragguagliata

Si è tenuto conto, nel calcolo, dei ragguagli relativi alle diverse condizioni degli spazi utilizzabili per poter valutare congruamente gli ambienti e le superfici coperte e scoperte, e per poter considerare l'accessorietà di alcuni di essi – come autorimesse, cantinole, ripostigli, soffitte, oppure terrazze, balconi, porticati, cortili, etc. –

Per tali ragioni le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo le percentuali dei seguenti ragguagli principali, opportunamente adattati al caso in oggetto: la superficie misurata è quella commerciale lorda a cui si riferisce il mercato della zona.

- ragguagli generali -

superfici coperte e chiuse.....= 100%

superfici dei cantinati.....= 50%

superfici scoperte e cantinati senza luci = 25%

In situazioni intermedie i ragguagli sono stati inseriti secondo adeguate interpolazioni.

G – Ambienti rilevati:

<i>n.</i>	<i>ambiente</i>	<i>parti simili</i>	<i>sup.netta</i>	<i>ragguaglio</i>	<i>sup.ragguagliata</i>
<i>1</i>	<i>ingresso</i>	1	11.8	100	11.8
<i>2</i>	<i>cucina</i>	1	28.3	100	28.3
<i>3</i>	<i>salone</i>	1	34.7	100	34.7
<i>4</i>	<i>bagno</i>	2	8	100	16
<i>5</i>	<i>disimpegno</i>	1	6.8	100	6.8
<i>6</i>	<i>camera da letto</i>	2	17.3	100	34.6
<i>7</i>	<i>cameretta</i>	1	14	100	14
<i>8</i>	<i>ripostiglio</i>	1	3.5	50	1.75
<i>9</i>	<i>balcone</i>	2	12	25	6
TOTALI			173,7		153,95

H – Descrizione dell' immobile:

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>Destinazione d' uso:</i>	abitazione
<i>numero massimo dei piani:</i>	piano terra
<i>struttura principale:</i>	in cemento armato
<i>tipo di solai:</i>	in travetti precompressi e pignatte
<i>tipo di copertura:</i>	con terrazzo condominiale
<i>rispetto della normativa antisismica:</i>	la costruzione rispetta la normativa antisismica
<i>vincoli presenti:</i>	N.P.
<i>periodo di costruzione o di ristrutturazione:</i>	anni '90
<i>tipo di pavimenti:</i>	in gres
<i>tipo di infissi:</i>	in legno
<i>servitù attive:</i>	-
<i>servitù passive:</i>	-

I – Servizi di cui risulta fornito:

<i>numero</i>	<i>tipo di servizio</i>
<i>1</i>	acqua corrente
<i>2</i>	acqua fredda e calda
<i>3</i>	antenna TV
<i>4</i>	elettricità e impianto elettrico
<i>5</i>	impianto citofonico
<i>7</i>	telefono

L – Descrizione della zona:

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>pendenza dell'area:</i>	pianeggiante
<i>possibilità di accesso:</i>	agevole
<i>possibilità di parcheggio:</i>	parcheggio libero
<i>strutture amministrative presenti:</i>	N.P.
<i>strutture sanitarie presenti:</i>	N.P.
<i>strutture scolastiche presenti:</i>	N.P.
<i>strutture ricreative presenti:</i>	N.P.
<i>tipo di verde pubblico presente:</i>	N.P.
<i>ambiente sociale:</i>	N.P.
<i>ambiente urbanistico:</i>	N.P.
<i>servizi economici presenti:</i>	N.P.
<i>altri servizi presenti:</i>	N.P.

M – Giudizi sintetici e pesi relativi:

Giudizio complessivo: discreto-accettabile

<i>caratteristiche considerate</i>	<i>giudizi</i>	<i>coefficient i</i>	<i>pesi in %</i>
<i>posizione rispetto all'abitato</i>	mediocre	0,50	20
<i>posizione igienica e ambientale</i>	discreto	0,70	20
<i>statica</i>	accettabile	0,60	20
<i>requisiti tecnologici</i>	discreto	0,70	20
<i>distribuzione interna</i>	discreto	0,70	20

N – Calcolo Estimativo:

La formula di calcolo adottata è di facile comprensione. Essa parte dal dato storico del valore di mercato di un edificio ottimizzato, dalla superficie lorda ragguagliata dell'immobile da stimare e dai giudizi espressi, sinteticamente, in una scala di valori ponderati secondo il peso percentuale delle caratteristiche. Dopo aver trasformato questi ultimi in quantità significative le moltiplica con i dati precedenti ottenendo il valore complessivo in euro.

O – Valore venale dell'immobile:

Alla luce di quanto esposto, si può concludere che, a parere dello scrivente, il valore stimato dell'immobile in oggetto è di € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti da codesto Ecc.mo Tribunale, il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Napoli, 12 marzo 2007

Il C.T.U.

dott. ing. Raffaele Matrisciano

ALLEGATI:

- Allegato n°1: Conferimento dell'incarico all'esperto;
- Allegato n°2: Copie delle RACCOMANDATE A.R. di avviso alle parti di inizio operazioni peritali;
- Allegato n°3: Verbale di accesso sui luoghi;
- Allegato n°4: Visura catastale per immobile;
- Allegato n°5: Tipo mappale relativo al foglio4 – p.lla 1190;
- Allegato n°6: Documentazione fotografica;
- Allegato n°7: Rilievo planimetrico – scala 1:100;
- Allegato n°8: Ricevute di versamento su C/C Postali n.22967806 intestati al Servizio Tesoreria Comune di Cardito (NA) e n. prot. della Domanda di Rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica e Dichiarazione di inesistenza vincoli presentata allo stesso Comune;
- Allegato n°9: Copia della Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale del [REDACTED]
- Allegato n°10: Copia di Mutuo [REDACTED] n data 21 maggio 2002.

ALLEGATI