

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premessa.

Con verbale di conferimento di incarico in data 26 marzo 2015, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Attanasio nominava lo scrivente geom. Luciano Gallo, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli con il [REDACTED] all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale con il [REDACTED] e con studio tecnico in via [REDACTED] quale esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n° 241/13 dell'anno 2013 RGE promossa dalla banca CheBanca! Spa contro [REDACTED] domiciliato in Salita S. Raffaele n°50 limite quartiere Avvocata di Napoli e [REDACTED] domiciliata in Napoli in [REDACTED], quartiere [REDACTED]

Quesiti disposti dal G.E.

- 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Sommaria descrizione del bene;
- 3) Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del credito di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

Operazioni tecniche

C.T.U. geom. Luciano Gallo (Albo Tribunale di Napoli [REDACTED]; Collegio Geometri Provincia di Napoli [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]

Previo avviso a mezzo telefono in data 30/03/2015, lo scrivente, notificava l'esecuzione di sopralluogo al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED]; all'avvocato [REDACTED] in qualità di tecnico legale della CheBanca! a mezzo posta elettronica. In data 3 aprile 2015 si è provveduto al primo accesso nell'appartamento sito in Napoli alla Salita S. Raffaele n°50. Successivamente, previo avviso a mezzo telefono, contattai l'amministratore del condominio il geom. [REDACTED], con quale fissai un appuntamento presso il condominio dove è ubicato l'appartamento per il giorno 15/04/15; nella stessa data l'amministratore mi consegnò l'attestazione della situazione debitoria dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del condominio.

Risposte ai quesiti disposti dal G.E.

Quesito n°1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

L'immobile in oggetto ubicato in Napoli alla Salita San Raffaele n° 50 limite del quartiere Avvocata è riportato al N.C.E.U. di Napoli alla sezione urbana Stella, foglio 5, particella 283, subalterno 10, zona censuaria 7, categoria A4, classe 4 consistenza 5 vani, rendita catastale €. 216,91 scala "A" piano primo interno 5. L'immobile è in comunione dei beni tra i sigg. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]. Confina a nord con fabbricato di proprietà del Comune di Napoli, ad est con cortile e scala condominiale a sud con proprietà sig. [REDACTED] della stessa scala "A" e a ovest con strada comunale "Salita San Raffaele". Per quanto riguarda l'identificazione del bene si rimanda al quesito successivo.

Si allegano a margine della relazione:

- visura e planimetria catastale dell'immobile.

Quesito n°2: Sommaria descrizione del bene

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito dalla scala "A" alla quale si accede da un cortile interno dalla strada comunale; da detta scala si accede a due piani e un altro piano a mansarda costruito in sopraelevazione per un totale di cinque appartamenti; i piani sono serviti anche da un ascensore. Inoltre il fabbricato si articola anche da: un piano terra, avente ingresso indipendente dalla scala "A" e con accesso direttamente dalla strada comunale, con due ambienti ubicati al civico 51 e civico 57 utilizzati come abitazione e locale garage al civico 54; altri quattro vani, indipendenti tra di loro, al piano ammezzato con accesso dai civici 52-53-55-56 della stessa strada comunale. Inoltre un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato ha accesso da via S. Agostino degli Scalzi.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo interno 5 della scala "A". I prospetti esterni, come si evince anche dalle foto allegate, si presentano in un discreto stato conservativo. La scala condominiale e il cortile interno di passaggio da cui si accede sono in un buono stato conservativo (foto nn° 5 e 6). L'abitazione in oggetto, ubicata al piano primo, ha accesso dalla porta posta sul lato sinistro per chi sale le scale; si presenta in un discreto stato conservativo (foto nn° 8 e 9). Essa è composta da una saletta d'ingresso, disimpegno da cui si accede ad un piccolo ambiente destinato ad angolo cottura con finestra sul cortile interno, bagno di servizio, ubicato tra saletta d'ingresso e angolo cottura, privo di luce diretta e camera da letto con affaccio nel cortile interno del condominio da balcone in aderenza alla parete esterna; mentre altri due ambienti, comunicanti tra di loro, destinati a camera da pranzo e camera da letto con accesso dal disimpegno affacciano a mezzo dei rispettivi balconi sulla strada comunale.

Per meglio illustrare la descrizione del bene si allegano i seguenti documenti fotografici ed immagini rilevate:

- Stralcio ortofoto;
- Documentazione fotografica;
- Rilievo dello stato dei luoghi;



C.T.U. geom. Luciano Gallo (Albo Tribunale di Napoli, [REDACTED]); Collegio Geometri Provincia di Napoli, [REDACTED]

- Grafico dell'appartamento ante opera;
- Grafico con individuazione delle difformità;
- Stralcio aereofotogrammetria.

Quesito n°3: Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi,

In seguito al primo accesso effettuato in data 03/04/2015 ho constatato che l'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED]. Successivamente, con verbale del 15 aprile 2015, incontrai l'amministratore pro-tempore del condominio che mi confermò che nell'immobile a tutt'oggi non ci sono contratti di fitto registrati in data antecedente al pignoramento.

- Allegato il verbale di secondo accesso del 15/04/2015.

Quesito n°4: L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Con sopralluogo in data 15/04/2015 e colloquio avuto con l'amministratore pro-tempore geom. [REDACTED] mi accertai che i sigg.ri [REDACTED] sono morosi nei confronti del condominio per un importo pari a €. 5.607,67 (a tutto il 01/04/15) oltre a € 466,34 per spese legali (decreto ingiuntivo n° 5843/13) ed € 442,24 per ulteriori spese legali e spese di notifica (decreto ingiuntivo n° 2015/15); pertanto la somma che i sigg.ri [REDACTED] devono corrispondere al condominio è pari a € 5.607,67+466,34+442,24=6.516,25

- Allegata "Attestazione di debiti verso il condominio" a firma dell'amministratore pro-tempore con data 15/03/15;
- I vincoli di natura urbanistica, come riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli a mezzo sistema telematico sito <http://pmm>, sono i seguenti:
 - ✓ Area di interesse Archeologico art. 58;
 - ✓ Classificazione tipologica Centro Storico art. 69, unità edilizia di base preottocentesca;
 - ✓ Estratto di Mappa foglio 99, part. 269;
 - ✓ Piano di zona acustica (L. 457/95);
 - ✓ Vincolo Geomorfologico;
 - ✓ Area di zonizzazione art. 26-zona "A" insediamenti di interesse storico.

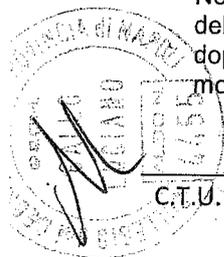
Quesito n°5: L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Secondo la tabella trasmessa al sottoscritto CTU (di cui allego una copia) dall'amministratore del condominio si evince che le spese condominiali che i sigg.ri [REDACTED] ammontano ad €. 6.516,25

Quesito n°6: La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del benee stima del bene

Nel primo accesso in data 22/07/2013 mi resi subito conto che, nell'appartamento erano state apportate delle modifiche in quanto dalla planimetria catastale in mio possesso (ritirata con il servizio telematico dopo l'incarico) non trovavo corrispondenza con lo stato dei luoghi. Infatti sono state effettuate delle modifiche interne senza chiedere la dovuta autorizzazione comunale. Inoltre, dal confronto tra il rilievo che

C.T.U. geom. Luciano Gallo (Albo Tribunale di Napoli [REDACTED]; Collegio Geometri Provincia di Napoli [REDACTED])



ho effettuato e la planimetria catastale, ho riscontrato che oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni sono state effettuate anche delle modifiche ai due balconi del prospetto principale che affacciano sulla strada comunale. Come si evince dalle foto allegate (n°2 e 3) riportate nella tavola grafica i due balconi sono stati ampliati rispetto allo stato originario.

Inoltre dal confronto tra il grafico catastale e lo stato dei luoghi ho riscontrato anche un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale nei seguenti punti: i tramezzi divisorii sono rappresentati con uno spessore maggiore mentre in realtà sono come quelli rappresentati nel grafico di rilievo redatto dallo scrivente; il balcone con affaccio nel cortile condominiale è stato rappresentato con una soletta aggettante, anche in questo caso il balcone esistente (come si evince anche dalla foto allegata n° 7) è in aderenza alla parete del fabbricato.

Pertanto in sintesi le opere abusive riscontrate allo stato attuale risultano:

- A) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- B) Ampliamento dei balconi con affaccio sulla strada comunale;

L'abuso di cui al punto "A" andrebbe sanato con la seguente modalità così come regolamentate dall'ufficio urbanistico edilizia privata del Comune di Napoli:

- ✓ Diversa distribuzione degli spazi interni:
Per adeguamenti urbanistici il Testo Unico D.P.R. 380/2001 e smi art. 6 comma 7, prevede per l'accertamento di conformità di detto immobile sanzioni pecuniarie pari a € 1.000,00, diritti di segreteria pari a € 120,00 e n° 2 marche da bollo da € 16,00 cadauna. Pertanto la somma complessiva per tale abuso risulta di € (1.000,00+120,00+32,00)=1.152,00; mentre le competenze tecniche per la pratica di sanatoria di detto abuso considerando un corrispettivo a vacanza che comprende la pratica per l'autorizzazione urbanistica e la variazione catastale si stima un compenso pari ad € 1.400,00 compreso gli oneri di legge. Pertanto la spesa complessiva per sanare l'unità immobiliare ammonterebbe ad € (1.152,00+1.400,00)= 2.552,00).
- ✓ Per l'abuso di cui al punto "B" invece, essendo detto fabbricato sottoposto a vincolo della Soprintendenza dei Beni Architettonici-Paesaggistici-Storici-Artistici del Comune di Napoli, non è possibile richiedere alcuna sanatoria per le opere effettuate, pertanto andrebbe fatta una pratica per il ripristino dello stato dei luoghi con i relativi lavori. La spesa per il ripristino dello stato dei luoghi è stata valutata dallo scrivente (come da computo estimativo allegato) pari a euro, oltre alle competenze tecniche per il progetto da presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Napoli e alla Soprintendenza dei Beni Architettonici-Paesaggistici-Storici-Artistici per il parere che ammonterebbero a € 2.000,00 (compreso gli oneri di legge. In sintesi per il ripristino dell'abuso di cui al punto "B" la somma complessiva ammonterebbe ad € 6.035,97 +2.000,00=8.035,97)
- ✓ Da indagini svolte presso gli uffici competenti del Comune di Napoli per detto immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o abitabilità; pertanto le competenze.

Valore di stima dell'appartamento

Come già ampiamente esposto nei paragrafi precedenti l'unità immobiliare alla data del sopralluogo si trovava in un discreto stato di conservazione.

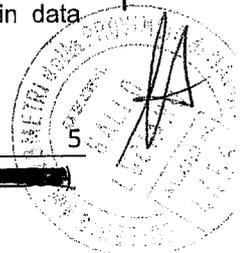
Pertanto lo scrivente CTU per determinare il più probabile valore di mercato ha preso in considerazione due metodi di stima e cioè:

DATI URBANISTICI

Lo stato attuale dell'unità immobiliare è difforme dalla planimetria catastale (ritirata a mezzo telematico) come si evince anche dai grafici di rilievo effettuato ed allegati; pertanto, si dovranno sanare le difformità edilizie (già evidenziate nei paragrafi precedenti) con una apposita pratica in sanatoria e successivamente effettuare una denuncia di variazione catastale (docfa) al N.C.E.U. di Napoli.

L'immobile in oggetto attualmente è riportato al N.C.E.U. di Napoli alla sezione urbana Stella, foglio 5, particella 283, subalterno 10, zona censuaria 7, categoria A4, classe 4 consistenza 5 vani, rendita catastale € 216,91 piano primo interno n° 5.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE.

La costruzione, come rilevato in precedenza, risale ad un periodo antecedente al 1935 e quindi è realizzata con metodi costruttivi dell'epoca: difatti la struttura è interamente in muratura portante con spessori variabili da cm. 60-70. Il livello di finitura dei prospetti esterni e delle scale condominiali è con intonaco e tinteggiatura a base acquosa; nel sopralluogo effettuato constatatai che le condizioni del fabbricato sono buone. Il fabbricato è composto da un piano terra e da altri tre piani soprastanti.

L'appartamento è in un discreto stato conservativo.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il fabbricato allo stato attuale non presenta impianti tecnologici.

CONSISTENZA dell'appartamento

La superficie per la determinazione del valore di mercato è stata calcolata secondo la norma UNI 10750/2005 che riporta i seguenti criteri di computo per abitazioni:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili compreso la superficie dei muri interni e per metà quelli di confine, mentre per i balconi scoperti si calcola il 25% della loro superficie. La superficie del balcone non è stata presa in esame in quanto essa, non essendo sanabile secondo gli strumenti urbanistici del Comune, andrebbe demolita.

VALUTAZIONE dell'appartamento

E' composto da una saletta d'ingresso, disimpegno da cui si accede ad un piccolo ambiente destinato ad angolo cottura, bagno di servizio e camera da letto con affaccio nel cortile interno del condominio, mentre altri due ambienti, comunicanti tra di loro, destinati a camera da pranzo e camera da letto con accesso dal disimpegno affacciano a mezzo dei rispettivi balconi sulla strada comunale.

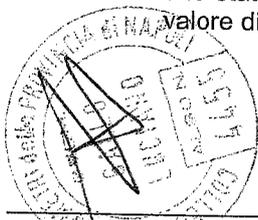
La superficie utile dell'appartamento è di mq= 57,45, i balconi di mq= 4,70 (dopo l'abuso); la superficie coperta (compreso il 50% dei muri portanti e il 100% dei tramezzi divisori) è pari a mq= 65,00. Pertanto la superficie ai fini del valore commerciale è mq=65,00, escludendo la quota parte dei balconi.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.

1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Napoli zona Mercato, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €. **1.550,00** a un massimo di €. **2.400,00** per superficie lorda; tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.



Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere che hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti (elettrico, idrico e igienico-sanitario) sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato (V.M.) = € 1.550,00 + € 2.400,00 = € 3.950,00 / 2 = € 1.975,00

Al suddetto valore di mercato non si applicano le detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima.

Considerato che lo stato di conservazione del fabbricato è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione il valore di mercato applicabile risulta pari a € 1.975,00.

Pertanto la valutazione sarà quindi:

Superficie ai fini del valore commerciale mq. 65,00 x €/mq 1.975,00 = € 128.375,00 (diconsi euro Centoventottomilatrecentosettantacinque/00).

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

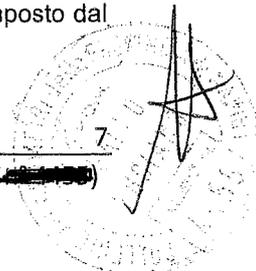
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rit -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rit) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.



Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,025, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE RIT

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di $(3,90+6,00)/2=4,95$ per i fabbricati in condizioni normali, quindi si ha che il valore è pari ad €/mq 4,95 x mese.

Si ha quindi :

Superficie netta totale da considerare mq. 57,45

Canone annuo Totale = mq. 57,45 x 4,95 = €. 284,38 al mese x 12 = €. 3.412,53 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:

Bf = 3.412,53 - 10% = €. 3.071,28 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r= € 3.071,28/0,025= € 122.851,20 (diconsi:euro
centoventiduemilaottococinquantuno/20centesimi).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

€. $(128.375,00+122.851,20) = € 251.226,20/2 = € 125.613,10$ in c.t. €. 125.000,00 (diconsi euro Centoventicinquemila/00).

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. deposita l'elaborato peritale che si compone di n. 8 (otto) pagine dattiloscritte, oltre ad allegati. Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti. Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio.

~~_____~~ li,

Il C.T.U.
geom. Luciano Gallo



Allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Situazione contabile rilasciata dall'Amministratore;
- Visura storica e planimetria catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Rilievo dello stato dei luoghi con prospetti e sezioni;
- Stralcio orto-foto;
- Ispezione Ipotecaria;
- Documentazione fotografica.



C.T.U. geom. Luciano Gallo (Albo Tribunale di Napoli ~~_____~~; Collegio Geometri Provincia di Napoli ~~_____~~)