

TRIBUNALE DI NAPOLI – V sezione civile
Procedura esecutiva immobiliare n. **617/08** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott. **M. Petruzziello**

BANCO DI NAPOLI

c/

omissis

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio accertamenti ex art. 173 *bis*
disp. att. c.p.c arch. **Annalisa Manna** via Diocleziano, 106 80125 Napoli tel. e fax
081.344.48.70 annalisamanna@hotmail.com Annalisa Manna *architetto dottore di ricerca in*
urbanistica e pianificazione territoriale

Indice

Premessa pag. 3

I - Esame degli atti tecnico-legali pag. 7

1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p. c *risposta quesito 1]*
2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli *[risposta quesito 2]*
3. Titolo di proprietà *[risposta quesito 3]*

II – Identificazione e descrizione dei beni [risposta quesito 4] pag. 10

4. Dati identificativi dei beni
5. Verifica di conformità tra i dati attuali dei beni e i dati contenuti nel pignoramento
6. Descrizione dei beni *[risposta quesito 4]*
7. Consistenza immobiliare

III – Verifiche tecnico-amministrative sui beni pag.15

8. Verifica catastale *[risposta quesito 5]*
9. Verifica della normativa urbanistico-edilizia *[risposta quesiti 6 e 7]*
10. Vendibilità in lotti dei beni pignorati *[risposta quesito 8]*
11. Divisibilità dei beni pignorati pro-quota *[risposta quesito 9]*
12. Stato immobili *[risposta quesito 10 e 11]*
13. Verifica dell'esistenza *[risposta quesito 12* a. di vincoli artistici, storici, alberghieri di analienabilità o di indivisibilità b. di vincoli o oneri di natura condominiale c. di diritti demaniali o usi civici

IV – Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto [risposta quesito 13]

14. Scopo della stima

- 14.1. Determinazione del saggio di capitalizzazione da fonti indirette determinazione del valore di mercato dell'immobile in condizioni di piena proprietà e libero mercato con il metodo moltiplicativo
 - 14.2. Determinazione del valore della proprietà superficaria di un box-deposito
15. Indicazione dell'eventuale corrispettivo da pagare per il passaggio da proprietà superficaria a piena proprietà

Conclusioni pag. 24

La presente relazione è corredata dai seguenti **allegati**:

- a.1/7 Verbali di sopralluogo
- a.2/7 Titolo di proprietà
- a. 3/7 Documentazione grafica e fotografica
- a. 4/7 Documentazione catastale

- a. 5/7 Altra documentazione
- a. 6/7 Cd-Rom contenente elaborato peritale e allegati
- a 7/7 Onorario e nota spese

Premessa

La sottoscritta **Annalisa Manna** *architetto e dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale*, con studio in Napoli alla via Diocleziano n. 106, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9052 in qualità di Architetto sez. A/a nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 10892, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. M. Petruzzello** del Tribunale di Napoli V sez. civile, in data **23/12/2008, l'incarico di esperto** nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **617/08** R.G.E. **La procedura esecutiva** in oggetto **riguarda il pignoramento di DUE IMMOBILI** identificati presso il N.C.E.U. come segue (mia misura del 05.01 e 20.02.2009): **Deposito int.6 Indirizzo CASAVATORE via Colatoio di Arzano SNC piano: T, int. 7 lotto: 1 edificio: B Dati identificativi** sez. urb. foglio partic. Sub / **1 1029 209** **Dati di classamento** z. cens. mic. zon. cat. clas. cons. sup. cat. Rendita // **C/2 5 23 mq 25 €73,65** **Deposito int. 7 Indirizzo CASAVATORE via Colatoio di Arzano SNC piano: T, int. 8 lotto: 1 edificio: A Dati identificativi** sez. urb. foglio partic. sub / **1 1029 210** **Dati di classamento** z. cens. mic. zon. cat. clas. cons. sup. cat. Rendita // **C/2 5 23 mq 25 €73,65** **L'atto di pignoramento** relativo i depositi int. 7 e int. 8 sopra identificati è: *Dati relativi alla nota di trascrizione Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto data 02.07.2008 35860 23082 Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili 28.04.2008*
A favore Banco di Napoli Spa Contro omissis

***Rettifica** Nota del 03.11.2008 reg. gen. 58573 reg. part.. 37983 Quota Piena proprietà poi rettificata in **Proprietà Superficiaria** ***Le parti** della procedura in oggetto, ad oggi 05 febbraio, sono: **Creditore pignorante:** Banco di Napoli Spa già San Paolo Banco di Napoli Spa rappresentato e difeso dall'avv. Gennaro Iollo; **Debitore esecutato:** OMISSIS rappresentato e difeso dall'avv. Rosa di Caprio.

Come previsto nel mandato conferitomi, ho comunicato a mezzo a mezzo di Raccomandata A/R (n. 13447206040-5) al sig. omissis informandolo dell' inizio delle operazioni peritali. la raccomandata non è stata ritirata e ritornata al mittente. Dopo accordi con l'avv. Di Caprio il sig. omissis si è reso disponibile al mio sopralluogo. Le operazioni di **sopralluogo** presso i cespiti pignorati hanno avuto inizio, come stabilito e concordato con il custode nominato, il **10 febbraio 2009** e si sono concluse nello stesso giorno. Presso i competenti uffici sono state esperiti gli accertamento del caso. Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato di seguito: 1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 2. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti); 3. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti

Pagina 5 di 25

comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); 4. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; 5. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; 6. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 7. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche); 8. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 9. **dica**, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 5 c.p.c. .. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; 10. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati

Pagina 6 di 25

presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale; 12. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); 13. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del mio elaborato all'avv. Iollo legale rappresentante del creditore procedente e all'avv. Di Caprio legale rappresentante del debitore esecutato. Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Napoli alla via Diocleziano n. 106 (tel./fax. 081.344.48.70), eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica. **La stima** è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti dirette e indirette e riferiti al secondo semestre del 2008 ed è datata febbraio 2009. La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Pagina 7 di 25

I - Esame degli atti tecnico-legali [risposta quesito 1]

1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c

(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame depositato presso la cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli è presente la seguente documentazione: ☞ Certificazione ipocatastale a firma del notaio Antonietta Di Finizio, per il periodo dal giorno 11 maggio 1957 al 02 luglio 2008, depositata in cancelleria il 24.10.08; ☞ Integrazione certificazione ipocatastale per il periodo dal 02 luglio 2008 al 03 novembre 2008 depositata in cancelleria il 12.11.08 in seguito alla rettifica della nota di trascrizione n.35860/23082 del 02 luglio 2008 ; La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che **la documentazione di cui all'art. 567c.p.c è completa.**

2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti [risposta quesito 2]: **2.1. Provenienza al ventennio valida per tutti i beni pignorati (Deposito int. 6 e 7) - periodo esaminato dal giorno 11 maggio 1957 al 03 novembre 2008 (come da certificazione notarile presente in fascicolo)**

2.1.1. Titolo di provenienza dei locali deposito int. 6 e int. 7 *Dati relativi alla nota* *Dati relativi al titolo* *Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto* **Data 22 luglio 2005 42054 23809 Assegnazione in proprietà di alloggio**

Cooperativo 19.07.05 Rep.n. **59050 Racc. 141164** Notaio **Enrico Marra** A favore **Soc. Cop.**

Co.P.E.C s.r.l Contro omissis **Descrizione atto Assegnazione in proprietà di alloggio**

cooperativo con scrittura privata autenticata nelle firme. Acquisto della **piena proprietà**

superficiaria dei depositi int. 6 edificio A e 7 edificio A. Il sig. omissis dichiara risulta sposato in regime di separazione dei beni dal 23 dicembre 1992 con giusto atto di notaio M. Colella.

Pagina 8 di 25

2.1.2. Convenzioni per il diritto ad aedificandum *Dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto Data (1) 29.04.1986 10380 8222 Convenzione 31. 10.1985 Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto Data (2) 30.03.1989 9252 7212 Convenzione 13.02.1989 A favore Comune di Casavatore Contro omissis* Descrizione atto 1. Acquisizione da parte della Soc. Cop. Co.P.E.C s.r.l del diritto di superficie ad aedificandum sull'area di mq. 1852 compresa nel piano di Zona, identificata presso il N.C.T. f. 1_p.lla 1028 ex 877/parte ex 9/parte, p.la 1029 ex 879/parte ex 10/parte; 2. Conferma da parte del Comune di Casavatore dell'acquisizione del diritto di superficie ad aedificandum sull'area di mq. 1852 compresa nel piano di Zona, da quando ne avrà avuto la proprietà.

2.1.3. Titoli di provenienza della zona di terreno di mq. 1852 identificata presso il N.C.T. f. 1_p.la 1028 ex 877/parte ex 9/parte, p.la 1029 ex 879/parte ex 10/parte su cui sorge il lotto 1 ossia edificio A. *Dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto Data (1) 26.07.1988 22845 1678 Cessione volontaria 12.07.1988 A favore Comune di Casavatore Contro omissis (Casavatore 01. 12. 1936) dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto Data (2) 07.1988 32334 23503 Cessione volontaria 29.11.1988 A favore Comune di Casavatore Contro omissis (Casoria 15 marzo 1912)* Descrizione atto 1. Cessione volontaria al Comune di Casavatore con vincolo di Diritto di Superficie a favore della società **Cop. Co.P.E.C s.r.l la zona di terreno in casavatore alla località Sambuchi o Cupa di mq. 252 riportata al NCT f.1_ p.la 1028 ex 877/b ex 10/b;** 2. Cessione volontaria al Comune di Casavatore con vincolo di Diritto di Superficie a favore della società **Cop. Co.P.E.C s.r.l la zona di terreno in Casavatore alla località Sambuchi o Cupa di mq. 252 riportata al NCT f.1_ p.la 1028 ex 877/b ex 97b.**

2.2. Iscrizioni valida per tutti i beni pignorati (**Deposito int. 6 e 7**) - periodo esaminato dal giorno 11 maggio 1957 al 03 novembre 2008 (come da certificazione notarile presente in fascicolo) *Dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto 30.03.1989 9524 1318 Ipoteca volontaria Nascente Atto notaio Enrico Marra Annalisa Manna architetto dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale A favore Baca San Paolo di Torino Contro omissis* Gravante su: proprietà superficaria della zona di terreno in Casavatore di mq. 1852, riportata nel catasto terreni f. 1 p.la 9/parte *Dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto 14.11.1996 30407 4126 Ipoteca giudiziale Nascente Decreto ingiuntivo Tribunale di Napoli del 05.01.1996 A favore Baca di Napoli S.p.A. Contro omissis* Gravante tra l'altro su: **Depositi int. 6 e 7** – siti in Casavatore alla via Colatoio di Arzano senza numero civico, piano terra lotto 1 edificio A, identificati presso il N.C.E.U. con **f. 1_ p.la 1029_sub 209 e 210 ex sub. 7 e 8.** *Dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto 14.11.1996 30408 4127 Ipoteca giudiziale Nascente Decreto ingiuntivo Tribunale di Napoli del 21.12.1995 A favore Banca di Napoli S.p.A. Contro omissis* Gravante tra l'altro su: **Depositi int. 6 e 7** – siti in Casavatore alla via Colatoio di Arzano senza numero civico, piano terra lotto 1 edificio A, identificati presso il N.C.E.U. con **f. 1_ p.la 1029_sub 209 e 210 ex sub. 7 e 8.**

2.3. Trascrizioni contro *Dati relativi alla nota Dati relativi al titolo Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto Data 02.07.2008 35860 23082 Pignoramento 28.04.2008 A favore Banca di Napoli S.p.A. Contro omissis* Gravante tra sulla proprietà superficaria: **Depositi int. 6 e 7** – siti in Casavatore alla via Colatoio di Arzano senza numero civico, piano terra lotto 1 edificio A, identificati presso il N.C.E.U. con **f. 1_ p.la 1029_sub 209 e 210 ex sub. 7 e 8.** **Nota bene:** Nel titolo di proprietà (nota di trascrizione del 22.07.2005 ai nn. 42054/23089), all'art. 7 tra le diverse formalità riportate viene riportata una trascrizione non specificata se contro o a favore, n. 23169/17910 dei reg. gen./reg. part. Questa trascrizione non è menzionata nella certificazione notarile a firma del notaio Di Finizio.

3. Titolo di proprietà [risposta quesito 3] Come previsto dal mandato conferitomi ho acquisito e allegato alla presente relazione di consulenza tecnica il titolo d'acquisto a favore del debitore. I dati dell'ultimo atto di compravendita sono: *Nota del reg. gen. reg. part.. Tipo di atto Data 22 luglio 2005 42054 23809 Assegnazione in proprietà di alloggio cooperativo 19.07.05* Rep.n. **59050 Racc. 141164** Notaio **Enrico Marra** A favore **omissis** Contro **omissis** Descrizione **Assegnazione in proprietà di alloggio cooperativo con scrittura privata autenticata nelle firme.** Acquisto della **piena proprietà superficaria** dei depositi int. 6 e 7. Il sig. omissis dichiara risulta

sposato in regime di separazione dei beni dal 23 dicembre 1992 con giusto atto di notaio M. Colella. **II –**

Identificazione e descrizione del bene 4. Dati identificativi dei beni

4.1. Dati catastali (risultanza mia visura del 20.02.2009) **Indirizzo Via Colatoio di Arzano senza numero civico piano T int. 6 lotto 1 Intestatario** cognome nome Nato a il C.F. Dir. e oneri r. OMISSIS **Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni Comune di Casavatore 0605360635 Proprietà dell'area* omissis Proprietà dell'area* * Proprietà da verificare Deposito int. 6 edificio A** **Indirizzo Dati identificativi** sez. urb. foglio partic. sub **1 1029 209** **Dati di classa mento z. cens. mic. zon. cat. clas. cons. sup. cat. Rendita C/2 5 23 mq 25 €73,65 Deposito int. 7 edificio A**

Indirizzo Dati identificativi sez. urb. foglio partic. sub **1 1029 210** **Dati di classa mento z. cens. mic. zon. cat. clas. cons. sup. cat. Rendita // C/2 5 23 mq 25 €73,65** **4.2. Dati del pignoramento**

(nota di trascrizione del 02.07.2008 nn. 35860/23082) Sez. B – Immobili Deposito int.

6 - Unità negoziale 1 Dati identificativi sez. urb. foglio partic. sub Natura / **1 1029 209 C2**

Deposito int. 7 - Unità negoziale 2 Dati identificativi sez. urb. foglio partic. sub Natura / **1 1029**

210 C2 Sez. C – Soggetti Valida per tutti i cespiti pignorati Soggetto favore cognome

nome Nato a il C.F. Quota in frazione **BANCO DI NAPOLI 04485191219 Proprietà* Soggetto contro**

cognome nome Nato a il C.F. Quota in frazione **missis Proprietà* *Atto rettificato con nota Nota del**

03.11.2008 reg. gen. 58573 reg. part.. 37983 Quota Piena proprietà poi rettificata in Proprietà

Superficiaria* 5. Verifica di conformità tra la descrizione attuale del bene e

quella contenuta nel pignoramento*[risposta quesito 4]* **I dati identificativi**

catastali dei depositi int.6 edif. A e int. 7 edif. A corrispondono con i dati del riquadro

sez. B immobili **dell'atto di pignoramento**. Per quanto riguarda **i dati soggettivi** indicati

nell'**atto di pignoramento riquadro soggetti corrispondono**. **Nel dettaglio:** : I dati

anagrafici dei debitori sono corretti; la nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e

le quote parti di proprietà di ciascuno; le quote parti di ciascuno pignorate corrispondono con

quanto riportato in catasto .

I diritti e gli oneri reali con pignoramento trascritto con **nota di trascrizione del 02.07.2008**

nn. 35860/23082 non corrispondevano, poi atto di rettifica nota del 03.11.2008 nn.

58573/37983 corrispondono e sono esatti.

6. Descrizione del bene (riscontrata de visu – sopralluogo 19/11/2008) Comune Casavatore

Indirizzo Via Colatoio di Arzano senza numero civico piano T int. 6 edificio A e int. 7

edificio A lotto 1 Descrizione del contesto

Il complesso edilizio, realizzato nell'ambito del Piano di Edilizia economica e Popolare è stato

costruire nei primi anni novanta. La costruzione è stata resa possibile grazie a concessione del

diritto di superficie in favore della CO.P.E.C. per la durata di novantanove anni. Al parco

denominato "parco Concordia" si accede attraverso un cancello elettrico.

Descrizione del fabbricato

Le strutture portanti dei fabbricati sono state realizzate in cemento armato e le compagnatura in

muratura. Gli edifici, in discreto stato di manutenzione, sono dotati di ascensore. Le finiture

interne ed esterne sono di media qualità. **Deposito int. 6 edificio A – sub 209**

Descrizione del bene

Caratteristiche interne ed esterne

Deposito posto al piano terra dell'edificio A, con serranda in ferro non automatizzata. Il vano di

accesso ha un'ampiezza tale da consentire l'accesso di un'autovettura di medie-grandi dimensioni.

Superficie calpestabile e commerciale

La **superficie commerciale**, calcolata secondo i criteri esplicitati nel paragrafo "calcolo

consistenza immobiliare" è di **25 mq, quella utile netta di 23 mq.**

Confini (come atto di compravendita, registrato presso la C.RR.II. di Napoli 2 il 22.07.2005 al n.

3268/it registrato con nota del 22.07.2005 ai nn. 42054/23809, corrispondente a quanto verificato

de visu) **Locale sub 3), Area condominiale, vano ascensore, deposito int. 7 edificio A - sub 210. Deposito int. 7 edificio A – sub 210**

Descrizione del bene

Caratteristiche interne ed esterne

Deposito posto al piano terra dell'edificio A, con serranda in ferro non automatizzata. Il vano di accesso ha un'ampiezza tale da consentire l'accesso di un'autovettura di medie-grandi dimensioni. Superficie La **superficie commerciale**, calcolata secondo i criteri esplicitati nel calpestabile e commerciale paragrafo "calcolo consistenza immobiliare" è di **25 mq, quella utile netta di 23 mq.**

Confini (come atto di compravendita, registrato presso la C.R.R.II. di Napoli 2 il 22.07.2005 al n. 3268/it registrato con nota del 22.07.2005 ai nn. 42054/23809, corrispondente a quanto verificato *de visu*)

Locale sub 2), Area condominiale, deposito int. 6 edificio A - sub 209.

7. Consistenza immobiliare

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura **è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi** dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i **criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998**, n. 138 che assume il **metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria**.

Criteri di misurazione adottati per gli immobili con destinazione catastale C/2

(pag. 20 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006 paragrafo 11)

Criteri generali

E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 14 di 25

In particolare può essere ubicato:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)

- al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un' autorimessa o laboratorio);
- in un capannone "tipico".

Superficie commerciale

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.

In questo caso i magazzini deposito possono essere assimilati ad un negozio.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) *vani principali e accessori diretti misurata come segue:*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare* (Balconi, terrazzi e similari)

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%;

Superficie *scoperta* viene computata nella misura del 10%.

c) *Pertinenze esclusive*

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 15 di 25

III – Verifiche tecnico-amministrative

8. Verifica catastale [risposta quesito 5]

La sottoscritta, il giorno 05 gennaio e 13 febbraio 2009 presso l'Agenzia del territorio Ufficio di Napoli, ha richiesto visura catastale storica degli immobili oggetto della presente procedura e relativa planimetria.

Da tale visura risulta che:

Depositi int. 6 e int. 7 edificio A – sub 209 e 210

I dati catastali e la planimetria del bene corrispondono a quanto riscontrato *de visu*.

In dettaglio:

- ☞ la planimetria del bene è agli atti;
- ☞ L'intestatario corrisponde all'attuale proprietario pur se il Catasto deve verificare le proprietà;
- ☞ per il cespite sono stati registrati i diversi passaggi di proprietà con i relativi

diritti e oneri reali dei diversi proprietari, garantendo la continuità delle trascrizioni.

In seguito al sopralluogo effettuato il 10 febbraio e da un'accurata indagine visiva dei luoghi in oggetto risulta che:

✂ i dati identificativi e di classamento relativi all'immobile in oggetto rispetto alla situazione di fatto accatastano regolarmente l'immobile;

✂ l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione;

✂ la planimetria depositata al catasto rappresenta la situazione riscontrata *de visu*.

9. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Gli edifici del parco Concordia contenenti i cespiti pignorati, identificato presso il N.C.E.U. con particella n. 1029 del foglio n. 1 del Comune di Casavatore sub 209 e 210, sono compresi all'interno dell'area del **piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)** approvato dalla Giunta Regione Campania con delibera n. 9954 dell'11.11.1980 e con decreto del Presidente della Giunta Regione Campania n. 1959 del 16.02.1981.

10. Verifica della conformità urbanistico- edilizia dell'immobile in oggetto [risposta quesiti 6 e 7]

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina **16** di **25**

Gli edifici sono stati realizzati con **regolare concessione edilizia n.06/87 e successiva variante n.44/90** con inizio lavori nel maggio del 1988 e ultimazione al marzo 1991.

11. Vendibilità in lotti dei beni pignorati [risposta quesito 8]

I beni pignorati, come già indicato, sono due distinte unità immobiliari, ciascuna con autonoma particella catastale.

Considerato che tutti e due i depositi hanno ciascuna autonomia giuridica e fisica sono vendibili anche in singoli lotti.

Pertanto per una possibile vendita si possono ipotizzare due singoli lotti ciascuno coincidente con il singolo cespite.

Formazione dei lotti:

Lotto 1 - Deposito int. 6 edificio A (fgl 1_p.lla 1029_sub.209)

Descrizione sintetica: Deposito posto al piano terra dell'edificio A, con serranda in ferro non automatizzata. Il vano di accesso ha un'ampiezza tale da consentire l'accesso di un'autovettura di medie-grandi dimensioni.

Confini: (come atto di compravendita, registrato presso la C.RR.II. di Napoli 2 il 22.07.2005 al n. 3268/it registrato con nota del 22.07.2005 ai nn. 42054/23809, corrispondente a quanto verificato *de visu*)

Locale sub 3), Area condominiale, vano ascensore, deposito int. 7 edificio A - sub 210.

Lotto 2 - Deposito int. 6 edificio A (fgl 1_p.lla 1029_sub.209)

Descrizione sintetica: Deposito posto al piano terra dell'edificio A, con serranda in ferro non automatizzata. Il vano di accesso ha un'ampiezza tale da consentire l'accesso di un'autovettura di medie-grandi dimensioni.

Confini: (come atto di compravendita, registrato presso la C.RR.II. di

Napoli 2 il 22.07.2005 al n. 3268/it registrato con nota del 22.07.2005 ai nn. 42054/23809, corrispondente a quanto verificato *de visu*)

Locale sub 2), Area condominiale, vano ascensore, deposito int. 7 edificio A - sub 209.

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 17 di 25

12. Divisibilità dei beni pignorati pro-quota [risposta quesito 9]

I beni pignorati, come già indicato, sono due distinte unità immobiliari.

Tutti e due i beni sono beni in comproprietà e pignorati ciascuno per la proprietà superficaria.

i beni non sono divisibili, ossia il valore del bene frazionato in due parti omogenee non corrisponderebbe al valore del bene intero.

13. Stato degli immobili [risposta quesito 10 e 11]

Gli immobili, al momento del sopralluogo erano vuoti, pur se è evidente che vengono usati come box auto. I cespiti sono stati aperti dal sig. omissis, attuale proprietario.

14. Verifica dell'esistenza [risposta quesito 12]

- ⊗ di vincoli artistici, storici,
- ⊗ di vincoli o oneri di natura condominiale
- ⊗ di diritti demaniali o usi civici

Sull'immobile, dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non

esistono vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

Per quanto riguarda **gli oneri condominiali** si fa presente che in sede di sopralluogo il sig. omissis ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti condominiali.

IV – Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

[risposta quesito 13]

15. Scopo della stima e metodo utilizzato

La stima, della presente relazione di consulenza, ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato della **proprietà superficaria** due box-depositi realizzati all'interno di fabbricati realizzati nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare del Comune di Casavatore.

La **proprietà superficaria** in questione è una titolarità derivata dall'acquisto di una costruzione già ultimata e sorta su un terreno rimasto di proprietà altrui. Pertanto il titolare pur potendone disporre in modo pieno ed esclusivo ha una **titolarità limitata nel tempo**. Il tempo della titolarità è stabilito nella **convenzione** stipulata tra il Comune di Casavatore e il CO.P.E.C per la costituzione del diritto di superficie

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 18 di 25

omissis "ad edificandum". In particolare la convenzione stabilisce il diritto di superficie in **99**

anni a partire dalla data di occupazione. L'inizio lavori per la realizzazione del complesso residenziale in zona P.E.E.P. risale al maggio 1988, come emerge dalla concessione edilizia n. 60/87 e successiva variante n. 44/90. Pertanto ad oggi anno 2009, il diritto è valido ancora per **78 anni**.

Di seguito, per la determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficaria dei cespiti in oggetto si procederà attraverso il **metodo analitico**

indiretto della capitalizzazione dei redditi con reddito per un numero limitato di anni.

La letteratura scientifica di riferimento è la seguente:

Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma: cap.4

Simonotti M. (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio editore, Palermo: cap. XVIII

Forte C., De Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano, cap. 7

Orefice M. (2003), *Estimo civile*, Utet, Torino: cap. 3

$$[a (q_n - 1) / r q_n] + (V_r / q_n)$$

a: canone annuo di affitto netto

r: saggio di capitalizzazione

n: durata del diritto di superficie

V_r: Valore di mercato dell'immobile in condizioni di piena proprietà e libero mercato

Per ottenere tutti i dati necessari alla formula precedente si operano i

necessari calcoli organizzati in paragrafi distinti

15.1. Determinazione del saggio di capitalizzazione da fonti

indirette

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio] -

I semestre 2008

Comune: Casavatore

Fascia: C2

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina **19** di **25**

Quotazioni: I semestre 2008

Tipologia Stato

conservativo

Valore di mercato

€/mq

Valori locazioni

€/mq x mese

Superficie

(L/N)

Box Normale Min. **840,00** Max **990,00** Min. **2,2** Max **3,3** L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

Determinazione saggio r da fonti indirette:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche posizionali ed intrinseche ed estrinseche del bene, come già evidenziato nella determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo dei punti di merito, si può affermare che **il valore della locazione**, per il deposito - box oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è pari a **€3,00 mq x mese**, mentre un valore di mercato pari **€ 1.000,000 mq.**

Segue, pertanto:

✂ un **reddito lordo annuo** pari a **€36,00** mq anno;

✂ un **Saggio r** (indicatore di redditività) pari a al **3,6 %**;

Altrimenti calcolato come proposto da Orefice e o Forte:

Le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, produttive e tecnologiche

comportano degli aggiustamenti del saggio medio con aggiunte e le detrazioni.

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio incrementi/decrementi (Orefice, 2003)

Caratteristiche posizionali intrinseche

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti $\pm 0,22\% + 0,22$
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale $\pm 0,28\% - 0,28$
Qualificazione dell'ambiente esterno $\pm 0,18\% - 0,18$
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde $\pm 0,8\% + 0,8$
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio $\pm 0,6\% + 0,4$

Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche di panoramicità $\pm 0,36\% - 0,36$
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità $\pm 0,20\% + 0,20$
Quota rispetto al piano stradale $\pm 0,08\% + 0,08$
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti $\pm 0,06\%$
Grado di rifinitura interna ed esterna $\pm 0,16\% + 0,08$
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria $\pm 0,12\% + 0,08$
Età dell'edificio $\pm 0,10\% + 0,04$

Caratteristiche produttive

Possibilità di dilazioni nei pagamenti $\pm 0,06\%$
Susceptibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione $\pm 0,04\% - 0,04$

Totale incremento 1,04

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 20 di 25

15.2. Determinazione del Valore di mercato dell'immobile in condizioni di piena proprietà e libero mercato con il Metodo moltiplicativo per la stima di box - locali di deposito

La sottoscritta per stimare il valore di mercato di un magazzino / locale di deposito, effettuerà una stima sintetica-comparativa con metodo moltiplicativo. Pertanto considererà tutte le caratteristiche che contribuiscono a definire il valore del cespite da stimare. Il valore al mq preso a riferimento è il valore medio così come indica la letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994). Il valore medio di riferimento verrà ponderato attraverso dei coefficienti moltiplicatori. I **coefficienti moltiplicatori** consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

In particolare:

1. si assume un coefficiente inferiore di 1 se si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Il più probabile valore di mercato è data dalla seguente formula: **$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$**

Il **coefficiente** che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il **prodotto dei coefficienti attribuiti** ai singoli gruppi ed è pari a: **$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$** .

Dove:

- **K_{pe}**: *coefficiente delle caratteristiche posizionali estrinseche*
- **K_{pi}**: *coefficiente delle caratteristiche posizionali intrinseche*
- **K_i**: *coefficiente delle caratteristiche intrinseche del bene*

• **Ke:** *coefficiente delle caratteristiche estrinseche del bene*

Comunque, come gli stessi autori della rivista appena menzionata, raccomandano che i coefficienti per i box e i posti auto sono molto variabili in ragione della facilità di accesso e manovra, della rarità di parcheggi in zona, dell'importanza del Comune, della sicurezza di lasciare in posti non sorvegliati l'auto, dalla presenza e quantità dei mezzi di trasporto. Quindi la sottoscritta ai coefficienti sopra citati ha aggiunto altri che dettagliano in modo più appropriato la valutazione di stima.

Le tabelle **dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dettagliate** per il caso in esame sono le seguenti:

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 21 di 25

Tabelle dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per la stima di un box auto

$$Kpe = Kpe_1 * Kpe_2 * Kpe_3$$

coefficiente delle caratteristiche posizionali estrinseche

Kpe₁: Presenza di parcheggi liberi su suolo pubblico

Sufficiente orari diurni 0,80

Insufficiente orari notturni 0,90

Kpe₂: Distanza a piedi che si deve percorrere dall'immobile per raggiungere i mezzi pubblici

solo autobus 1,15

Più tipologie di trasporti 1,05

In piano

Meno di 5 minuti a piedi 1,00

5 minuti a piedi 1,05

10 minuti a piedi 1,10

Più di 10 minuti 1,20

In salita

Meno di 5 minuti a piedi 1,10

5 minuti a piedi 1,15

10 minuti a piedi 1,20

Più di 10 minuti 1,25

Kpe₃: Sicurezza posti auto non custodita

Sicura 1,00

Insicura 1,15

Kpi = Kpi₁

coefficiente delle caratteristiche posizionali

Kpi₁: Disponibilità effettiva posto auto scoperto interno al parco

Ottima 0,85

Buona 0,90

Discreta 0,95

Sufficiente 1,00

Mediocre 1,05

Insufficiente 1,10

Ke = Ke₁ * Ke₂

coefficiente delle caratteristiche estrinseche del bene

Ke₁: Tipologia box auto

Box auto isolato (max 4 box) 0,90

Box auto in batteria (più di 4 auto) 1,00

Box auto piano terra condominio 1,10

Box auto piano seminterrato condominio 1,05

K₂: Accessibilità posto auto

Facile 1,10

qualche manovra 1,00

Scomoda 0,90

Impossibile anche con auto piccola 0,70

Annalisa Manna *architetto**dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale*Pagina **22** di **25**

$$K_i = K_{i1} * K_{i2} * K_{i3} * K_{i4} * K_{i5} * K_{i6}$$

*coefficiente delle caratteristiche intrinseche del bene***K_{i1}: Ventilazione naturale**

Presente 1,05

Assente 0,95

K_{i2}: Superficie interna del box per un solo posto auto

Auto piccola 0,90

Auto media 1,00

Auto grande 1,20

K_{i3}: Capienza

Al limite 0,90

Sufficiente 1,00

Comoda 1,10

Possibilità di parcheggiare anche un motorino 1,25

K_{i4}: Dotazione impianti

Presenza impianto di illuminazione 1,00

Assenza impianto illuminazione 0,80

Presenza di impianto idrico 1,10

Assenza di impianto idrico 0,97

K_{i5}: Tipologie di apertura e chiusura

Elettrica 1,20

Manuale 1,00

Basculante 1,10

A serranda 1,00

A battenti di sicurezza 1,15

K_{i6}: Stato conservativo

Ottimo 1,15

Buono 1,10

Discreto 1,05

Sufficiente 1,00

Mediocre 0,95

Insufficiente 0,90

1- Determinazione valore di mercato della proprietà del BOX auto int. 6

metodo moltiplicativo

Valore medio unitario (euro/mq comm.) 800,00 euro/mq comm.**Bene oggetto di stima***Caratteristiche*Posizionali estrinseche **K_p** $K_p = K_{p1} * K_{p2} *$ **K_{p3}****1,05**Annalisa Manna *architetto**dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale*Pagina **23** di **25**Posizionali intrinseche **K_p** $K_p = K_{p1}$ **0,95**

Intrinseche del bene **Ke Ke = Ke₁ * Ke₂ 1,21**

Estrinseche del bene **Ki Ki = Ki₁ * Ki₂ * Ki₃ * Ki₄**

*** Ki₅ * Ki₆**

1,04

Coefficiente sintetico Prodotto K 1,25

Valori unitario ponderato Vm =V medio* K 1.000,00 euro/mq comm.

Valore box Vi=Vm*mq comm. 25.000,00 €

2- Determinazione valore di mercato del diritto di superficie del BOX auto int. 7 sub 210

Valore box Vi=Vm*mq comm. 25.000,00 €

15.3. Determinazione del Valore di mercato della proprietà superficaria dei cespiti in oggetto

15.3.1. Determinazione box-deposito int. 6 fabbricato A sub. 209

La determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficaria dei cespiti in oggetto si procederà attraverso il **metodo analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi con reddito per un numero limitato di anni** è data da:

$$[a (q_n - 1) / r q_n] + (V_r / q_n)$$

a lordo = 3,00 €/mq mese x 25 mq x 12 mesi = € 900,00

a netto = € 900,00 – le spese calcolate in media nel 35% = € 585,00

r = 3,6 % come determinato nel paragrafo precedente

n = 78 anni come descritto in dettaglio in premessa

V_r = 25.000,000 come determinato con la stima per punti di merito

$$[585,00 (13,63/0,51)] + (25.000,00/14,63) = 585,00 * 26,61 + 1.708,412$$

$$= 15.572,09 + 1.708,412$$

$$= € 17.280,50$$

$$= € 17.300,00$$

15.3.2. Determinazione box-deposito int. 7 fabbricato A sub. 210

La determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficaria dei cespiti in oggetto si procederà attraverso il **metodo analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi con reddito per un numero limitato di anni** è data da:

$$[a (q_n - 1) / r q_n] + (V_r / q_n)$$

a lordo = 3,00 €/mq mese x 25 mq x 12 mesi = € 900,00

a netto = € 900,00 – le spese calcolate in media nel 35% = € 585,00

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 24 di 25

r = 3,6 % come determinato nel paragrafo precedente

n = 78 anni come descritto in dettaglio in premessa

V_r = 25.000,000 come determinato con la stima per punti di merito

$$[585,00 (13,63/0,51)] + (25.000,00/14,63) = 585,00 * 26,61 + 1.708,412$$

$$= 15.572,09 + 1.708,412$$

$$= € 17.280,50$$

$$= € 17.300,00$$

16. Indicazione dell'eventuale corrispettivo da pagare per il passaggio da proprietà superficaria a piena proprietà

Con la manovra finanziaria 1999, articolo 31 della Legge n. 448 del 23/12/1998, si sono introdotte nuove disposizioni in ordine alla alienazione di immobili compresi nei piani di E.E.P. assegnati in piena proprietà nonché alla possibilità per i Comuni di cedere in proprietà aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18.04.1962 n. 167 e L. 22.10.71 n. 865, già concesse in diritto temporaneo di superficie.

La sottoscritta, da informazione assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casavatore risulta che per il momento il Comune di Casavatore non ha indicato il parco Concordia tra gli immobili destinati a tale passaggio di diritti di proprietà. Pertanto in linea meramente indicativa, considerando quanto stabilito per legge, si indica che il corrispettivo che l'assegnatario dovrebbe versare (al lordo di quanto già pagato per l'acquisizione del diritto di superficie) è nell'intorno del 12% del valore commerciale di libero mercato degli alloggi in zona allorché tali valori si attestano intorno alle €/mq. 2.300.000, 2.700.000, percentuale che diminuisce per valori inferiori e si incrementa per valori superiori a quelli indicati, con funzione matematica non lineare.

Per il caso in oggetto il corrispettivo può essere indicato in una percentuale pari 8% del valore commerciale di libero mercato, quindi pari a 2.000,00 a cespite.

Conclusioni

La sottoscritta, per concludere, riporta in modo sintetico le informazioni essenziali relative agli **immobili** situati nel Comune di Casavatore via Colatoio D'arzano senza numero civico int. 6 e 7 fabbricato A, parco Concordia, le stesse informazioni sono state trattate in modo ampio e dettagliato all'interno della presente relazione di consulenza tecnica.

Dalle verifiche preliminari ossia la verifica degli atti tecnico-legali in sintesi è emerso che **la documentazione di cui all'art. 567c.p.c è completa.**

Annalisa Manna *architetto*

dottore di ricerca in urbanistica e pianificazione territoriale

Pagina 25 di 25

La nota di trascrizione rettificata **dell'atto esecutivo di pignoramento identifica correttamente i bene pignorati** e le quote pignorate corrispondono al titolo. Gli immobili non sono **conformi alle norme edilizie ed urbanistiche e non vi sono abusi edilizi.**

Dalla verifica catastale risulta che:

⌘ la planimetria del bene è agli atti;

⌘ L'intestatario corrisponde all'attuale proprietario pur se il Catasto deve verificare le proprietà.

Inoltre gli immobili, come emerso durante il mio sopralluogo, sono utilizzati dai proprietari.

La sottoscritta per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva tenuto conto quanto emerso durante le indagini esperite, **ha stimato per ciascuno un valore di mercato pari a:**

La determinazione del più probabile valore di mercato della **proprietà superficiale** dei cespiti in oggetto è stata elaborata attraverso il **metodo analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi con reddito per un numero limitato di anni ed è pari a € 17.300,00 per il cespite int. 6 sub 209 e 17.300,00 per il cespite int. 7 sub 210.**

La sottoscritta, da informazione assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casavatore risulta che per il momento il Comune di Casavatore non ha indicato il parco Concordia tra gli immobili destinati a tale passaggio di diritti di proprietà. Pertanto in linea meramente indicativa, considerando quanto stabilito per legge, si indica che è pari ad una percentuale pari 8% del valore commerciale di libero mercato, quindi pari a 2.000,00 a cespite.

Infine i singoli cespiti, per le motivazioni espresse in precedenza sono vendibili ciascuno con un singolo lotto.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Napoli, 10 marzo 2009

L'esperto

arch. Annalisa Manna