

# TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE V



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura n°. 548/2007

 **MICOS BANCA**

contro \*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Sergio Di Nardo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli n°\*\*\*\*\* ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n°\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* e C.T.U. nella causa in oggetto, per effetto della nomina conferitagli in data \*\*\*\*\*, avendo esperito sopralluogo nel sito di cui alla causa, ritenendo di aver raccolto elementi sufficienti per provvedere alla redazione della relazione di stima e rispondere ai quesiti formulati dal **G.E. dott. \*\*\*\*\***, espone quanto segue:



**0) Controllo dei documenti di cui all'art.567 2 comma, con conferma della provenienza ante-ventennale;**

Si conferma la completezza dei documenti e la provenienza ante/ventennale del bene riportata nel fascicolo di causa. A conferma di ciò si allegano gli atti notarili precedentemente stipulati.

**1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;**

L'appartamento oggetto di causa è riportato in catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sezione VIC Foglio 14 particella 97 subalterno 8 sito in via Martiri d'Otranto n°61. Esso confina ad est con atrio in condominio a ovest e nord-ovest con immobili e con cortile eredi \*\*\*\*\* mentre a sud con altra unità immobiliare.

**2) Sommara descrizione del bene;**

L'appartamento è composto da due camere, una cucina/pranzo e un bagno, l'altezza dei locali varia da m 3,15 a m 3,50.

Al locale adibito a cucina/pranzo è annesso un balcone, mentre negli altri ambienti vi sono delle finestre; si precisa che la finestra di una camera affaccia sulle scale dell'atrio condominiale quindi la sua posizione pregiudica l'illuminazione dell'ambiente interno, mentre l'altra finestra si apre su di un terrazzo di altra proprietà immobiliare.

Si precisa che per migliorare la fruibilità e vivibilità degli ambienti l'appartamento andrebbe ristrutturato.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la scala posta nell'atrio di condominio che si apre su via Martiri D'Otranto numero civico 61, l'edificio di via Martiri d'Otranto n°61 fa angolo con via S. Maria della Fede. Si evidenzia che l'androne e la scala d'ingresso condominiali andrebbero ristrutturate.

**3) Lo stato di possesso del bene, se occupato da terzi;**

L'appartamento è in possesso del Sig. \*\*\*\*\*e della Signora\*\*\*\*\*

Esso risulta affittato a terzi, bensì al momento del sopraluogo non risulta alcun contratto di locazione.

**4) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;**

Non risultano vincoli ed oneri di questo tipo.

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

Non risultano vincoli ed oneri di questo tipo.

**6) 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. 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... Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita.**

- Dal sopralluogo effettuato, esaminando la tipologia edilizia e la sua posizione nel tessuto urbanistico antico della città di Napoli posso dichiarare che:
- La sua costruzione risale a prima dell'anno 1942
- L'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.
- L'immobile in oggetto pur avendo i requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge, non è in possesso del certificato di abitabilità ed agibilità;
- Non risultano abusi edilizi.

**Dal rilievo metrico effettuato si è evidenziata la discrepanza tra la piantina catastale dell'appartamento redatta e presentata al catasto il 31/12/1939 e la pianta da me rilevata.**

**Dall'analisi del tessuto urbano ed edilizio antico della città di Napoli, analizzando la tecnologia edilizia dell'edificio, quest'ultimo risulta essere realizzato con muratura di tufo portante (si evidenziano i conci di tufo tagliati a mano con ascia), fatta una ricerca a ritroso di tutti gli atti notarili presso l'Archivio Notarile di Napoli, si può affermare**

con certezza che tale differenza è dovuta ad una errata rappresentazione grafica. Quindi essendo stato autorizzato dal G.E. dott.\*\*\*\*\*, si è proceduto alla variazione catastale dell'appartamento in oggetto.



#### SCELTA CRITERIO DI STIMA

Dalle considerazioni fatte in precedenza per valutare il valore del bene, bisogna determinare il criterio o metodo di stima mediante il quale procedere alla determinazione del valore. Nel caso specifico, il più aderente alla realtà è quello di comparazione diretta: che consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi, specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti, riferiti a beni analoghi a quello in oggetto.

#### SVILUPPO SUPERFICI UTILI

Camera	19,57 mq	
Camera	13,25 mq	
Disimpegno	4,50 mq	
Cucina	11,07 mq	
Bagno	4,06 mq	
Balcone	<u>1,63 mq</u>	(moltiplicando la sup. non residenziale x coef. otteniamo 2,52 mq x 0,65)
	54,08 mq	

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Viste le conoscenze acquisite e le indagini dirette presso agenzie immobiliari e presso altri Tecnici.

Visto che le compravendite per piccoli appartamenti effettuate nella zona hanno come parametro di riferimento il mq.

Visto la necessità di una ristrutturazione dell'androne, della scala, e dell'appartamento.

Tutto ciò, visto e premesso, ha scaturito la seguente valutazione:

- Per appartamenti con stesse caratteristiche a quelle dell'appartamento in oggetto sono stati chiesti tra gli € 1000 mq e gli € 2000 mq. Pertanto, facendo una media aritmetica dei prezzi, considerando la necessità di una ristrutturazione del bene il prezzo base risulta essere di 1300,00 €:

Valore complessivo 54 mq x 1300,00 € = 70200,00 €

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto conclude che il prezzo base del bene è pari alla somma di **70200 € (settantamila duecento/00 euro)**.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, deposita la seguente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e comunicazioni.

Allegati:

- Rilievo grafico scala 1/100;
- documentazione fotografica;
- verbale di accesso;
- vecchia planimetria u. immobiliare;
- Visura e nuova planimetria u. immobiliare;
- Atti notarili;

Giugliano 11/11/08

Il C. T. U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI NAPOLI

## SEZIONE V



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura n° 548/2007

**MICOS BANCA**  
contro \*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA.

Il sottoscritto Architetto Sergio Di Nardo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli n<sup>o</sup>\*\*\*\*\* ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n<sup>o</sup>\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* e C.T.U. nella causa in oggetto, per effetto della nomina conferitagli in data 10/01/2008, in seguito al quesito formulato in udienza in data 03/03/09 dal **G.E. dott.\*\*\*\*\***, espone quanto segue:

*“Verificare lo scostamento del valore economico del bene tra la stima svolta dal CTU e quella redatta dalla PRAXI per conto della Banca MICOS e riportare le motivazioni”*

#### 1) Descrizione del bene:

L'appartamento è composto da una cucina-pranzo, da due camere da letto poste ad una quota di pavimento differente, un bagno. L'altezza interna dei locali varia da m 3,15 a m 3,50.

L'appartamento sviluppa una superficie utilizzabile pari a 54 mq.

Al locale adibito a cucina-pranzo è annesso un balcone, mentre negli altri ambienti vi sono delle finestre; (vedi foto 4)

si evidenzia che:

- la finestra di una camera affaccia sulle scale dell'atrio coperto condominiale, quindi la sua posizione pregiudica l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente interno. (vedi foto 6)
- la finestra dell'altra camera è alta e si apre su di un terrazzo di altra proprietà immobiliare quindi essa permette solo l'aerazione e l'illuminazione non l'affaccio. (vedi foto 3)
- Il finestrino del bagno consente solo una mediocre illuminazione ed aerazione (vedi foto 4)
- Lo stato manutentivo dell'edificio e dell'appartamento sono insufficienti. (vedi foto 3-4-5-6-7-8)

Si precisa che per migliorare la fruibilità e vivibilità degli ambienti l'appartamento andrebbe ristrutturato così come le facciate, l'androne e la scala d'ingresso condominiale.

Nella valutazione già depositata agli atti presso il Tribunale di Napoli si valutava l'immobile **70.200,00 €** in quanto si è ritenuto di decurtare al valore del bene un costo di ristrutturazione straordinaria riguardante sia l'appartamento sia dell'edificio di cui esso fa parte, analizzando le varie lavorazioni occorrenti ed escludendo tutte quelle opere di ristrutturazione non urgenti. Per la vendita del bene e per l'uso di esso posso concludere e affermare che:

## **2) Rideterminazione del prezzo base di vendita.**

Valore di mercato base del bene 1900 € mq x superficie utile

Costo base di ristrutturazione 200 € mq x superficie utile

Quindi il **prezzo base** a mq risulta essere di 1700,00 €:

**Valore complessivo 54 mq x 1700,00 € = 91.800,00 €**

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto conclude che il prezzo base del bene è pari alla somma di

**91.800,00 €** (novantunomilaottocento/00 euro).

Quindi si ha un incremento di 21.600,0. rispetto alla perizia già presente in atti.

### SVILUPPO SUPERFICI UTILI

Camera	19,57 mq	
Camera	13,25 mq	
Disimpegno	4,50 mq	
Cucina	11,07 mq	
Bagno	4,06 mq	
Balcone	<u>1,63 mq</u>	(moltiplicando la sup. non residenziale x coef. otteniamo 2,52 mq x 0,65)
	54,08 mq	

### NOTE:

Si vuole inoltre mettere a conoscenza che:

- il valore catastale del bene è di circa 20.500 €  
così determinato rendita catastale per 126  
 $162,68 \text{ €} \times 126 = 20.500 \text{ €}$
- il prezzo di vendita dichiarato nella compravendita del 01/06/2005 rep. 76978 è di 95.000 €

3. Differenze sostanziali nella valutazione dell'immobile tra la perizia svolta dalla PRAXI e quella eseguita dal C.T.U.

### Consulenza PRAXI

a) La perizia PRAXI prende in considerazione, per determinare il valore dell'immobile la superficie catastale (*superficie dei muri, balconi, scale*);

Quindi moltiplica 75 mq catastali  $\times 2400 \text{ €} = 180.000 \text{ euro}$ .

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Considerando la superficie effettiva pari a quella commerciale pari a quella catastale cioè 75 mq;
- b) Non tiene conto delle reali condizioni dell'appartamento in quanto non vi accede;
  - c) Considera le facciate dell'edificio intonacate e tinteggiate;
  - d) Anno di costruzione preso in considerazione è precedente il 1967;
  - e) lo stato manutentivo e finiture vengono valutate "**sufficiente**"

### C.T.U

- a) La perizia del C.T.U prende in considerazione per la sua stima solo la superficie reale;  
Quindi 54 mq reali e non 75 mq catastali  
La differenza tra superficie reale e superficie catastale sono ben mq 21;
- b) Anno di costruzione antecedente il 1942;
- c) lo stato manutentivo e finiture vengono valutate "**insufficiente**"
- d) appartamento è esposto a nord;
- e) Le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate di diverso colore; (vedi foto 1-2-) quelle dell'appartamento in oggetto risultano non intonacate (vedi foto 3) e in parte intonacate con intonaco ammalorato, (vedi foto 4).

Allegati:

- *Relazione*;
- *N°8 foto*
- *Rilievo grafico scala 1/100*;

Napoli 01/04/09

II C. T. U.

# TRIBUNALE DI NAPOLI

## SEZIONE V°

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura n°. 548/2007

MICOS BANCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
contro



Incarico del 15/12/2016

G.E. dott. ~~ATTANASIO~~

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### Risposta al quesito del 15/12/2016

Il sottoscritto Architetto Sergio Di Nardo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli n° ~~8324~~, all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n° ~~10457~~, c.f. ~~DNF SRG 74A96EG54M~~ (cell. ~~339 42 1642~~) pec ~~sergiodinardo@archiworldpec.it~~ e C.T.U. nella causa in oggetto, per effetto della nomina conferitagli in data 10/01/2008, e successivo quesito formulato in udienza in data 15/12/2016 dal G.E. dott. ~~ATTANASIO~~, espone quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Quesito:

**“verificare la divisibilità del bene mediante un progetto divisionale e stabilire le quote”.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Premessa

Si ricorda che l'appartamento in oggetto riportato in catasto alla sez. VIC foglio 14 particella 97 subalterno 8 del Comune di Napoli, è composto da due camere, una cucina/pranzo e un bagno.

Al locale adibito a cucina/pranzo è annesso un balcone, mentre negli altri ambienti vi sono delle finestre; si precisa che la finestra di una camera affaccia sulle scale dell'atrio condominiale quindi la sua posizione pregiudica l'illuminazione dell'ambiente interno, mentre l'altra finestra si apre su di un terrazzo di altra proprietà immobiliare.

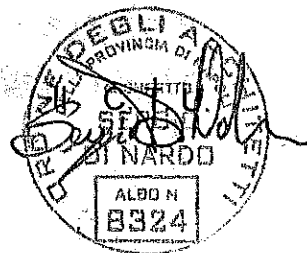
## Risposta:

L'appartamento descritto in premessa non è divisibile in due unità abitative.

Allegati:

- grafico allegato

Napoli 09/01/2017



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it