

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N° R.G.E. : 577/13**

**GIUDICE : DOTT. ATTANASIO**

**CAUSA**


ASTE  
GIUDIZIARIE.it


**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**Maggio, 2015**



## 1) PREMESSA

La sottoscritta ing.  iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata, in data 15 marzo 2015, consulente tecnico di ufficio dal G.E. Dott. Attanasio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla

 Per il conferimento dell'incarico ed il giuramento, la stessa veniva invitata all'udienza del 23 aprile 2015.

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis cpc, affidava all'esperto l'incarico di:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei con conferma o meno della provenienza certificata in atti fino a quella antecedente;*
- 2) identificare i beni indicandone i confini ed i dati catastali;*
- 3) descrivere sommariamente i beni;*
- 4) illustrare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 5) indicare se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravante sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti*



*incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;*

*6) Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*7) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o 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. Specifichi, inoltre, se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata domanda 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 catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento;*

*8) determinare il valore con l'indicazione del criterio del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo di base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



La scrivente comunicava al debitore, con raccomandata A.R. dell'8 maggio 2015, che in data 18 maggio 2015 avrebbe effettuato sopralluogo agli immobili oggetto di causa siti in Marano di Napoli alla Via San Rocco n.93.

Tutto ciò premesso, sulla base dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione acquisita ed allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione di consulenza tecnico-estimativa che sarà articolata come segue:

- 2) Operazioni peritali.
- 3) Risposte ai quesiti.
- 4) Conclusioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2) OPERAZIONI PERITALI

### VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 18 maggio 2015 alle ore 8,45 il CTU si recava sui luoghi, oggetto della procedura n° 577/13, siti in Marano di Napoli alla Via San Rocco n.93 e qui incontrava il [redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted]

Il ctu provvedeva ad effettuare rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi di causa, verificava la congruità delle planimetrie catastali e constatava che i beni in esame erano occupati dalla [redacted] dove svolgeva attività di produzione e vendita di piastrelle.

Essendo in possesso di tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato conferitole, la scrivente riteneva concluse le operazioni peritali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3) RISPOSTE AI QUESITI

*1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei con conferma o meno della provenienza certificata in atti fino a quella anteventennale;*

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto, nel fascicolo di ufficio è presente la relazione notarile, redatta dal notaio Roberto Carbone con studio in Napoli al Viale Augusto n.148 che ha certificato quanto segue:

- [REDACTED], fino alla trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 10 aprile 2013 ai nn.15412/11638, risulta essere proprietaria degli immobili siti in Marano di Napoli alla Via San Rocco n.93 riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:

- foglio 6 mappale 1466 sub 6;
- foglio 6 mappale 1466 sub 7;
- foglio 6 mappale 1466 sub 8;
- foglio 6 mappale 1466 sub 9.

L'area su cui insiste il fabbricato è riportata al Catasto Terreni al foglio 6 part.lla 1466 (ex par.lla 1028).

Con atto per notaio S. Sica del 24.12.1991 trascritto il 20.01.1992 ai nn. 4368/3940 l [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] terreno (p.lla 1028 foglio 6) su cui edificò il fabbricato in oggetto.

La scrivente conferma la provenienza certificata in atti fino a quella anteventennale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**2) identificare i beni indicandone i confini ed i dati catastali:**

I beni oggetto della presente procedura sono siti in Marano di Napoli alla Via San Rocco n.93. Trattasi di una porzione di fabbricato per uso industriale costituito da un piano seminterrato, adibito a deposito, piano terra, adibito ad esposizione, piano primo suddiviso in tre locali ad uso ufficio. Esso è confinante nel suo complesso, a nord con strada privata di lottizzazione dalla quale si accede, ad est con via San Rocco, a sud con proprietà aventi causa e ad ovest con restante parte del fabbricato individuato col subalterno 3.

E' riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli in ditta alla società con i seguenti dati:

BENE A : foglio 6 mappale 1466 sub 6 p. T-S1 cat. D/8;

BENE B : foglio 6 mappale 1466 sub 7 p.1 int.1 cat. A/10;

BENE C : foglio 6 mappale 1466 sub 8 p.1 int.2 cat. A/10;

BENE D : foglio 6 mappale 1466 sub 9 p.1 int.3 cat. A/10.

Si precisa che i sub 6,7,8 e 9 derivano dall'originario sub 2 giusta denuncia di divisione del 28.01.2002 n.3281.

**3) "descrivere sommariamente i beni"**

**BENE A**

Il bene è costituito da un piano seminterrato, adibito a deposito, e da un piano terra adibito ad esposizione. Il piano seminterrato ha un'estensione di circa 515 mq mentre il piano terra, al quale è annessa un' area esterna di circa 328 mq, si estende per circa 445 mq. La superficie commerciale totale del bene A sarà pari a mq 1.070 avendo ridotto di 1/3 la superficie esterna annessa al piano terra.



#### BENE B

Il bene B è ubicato al primo piano ed è costituito da un ufficio avente numero interno 1. E' composto da n.5 vani e da un bagno mentre una lunga balconata consente l'accesso a due vani ed al bagno. Sono da ritenersi buone le sue condizioni manutentive. La superficie commerciale è pari a circa 112 mq avendo ridotto di 1/3 la superficie del balcone.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### BENE C

Il bene C è ubicato al primo piano ed è costituito da un ufficio avente numero interno 2. E' composto da n.6 vani, da due bagni e da un corridoio. Sono da ritenersi buone le sue condizioni manutentive. La superficie commerciale è pari a circa 137 mq.

#### BENE D

Il bene D è ubicato al primo piano ed è costituito da un ufficio avente numero interno 3. E' composto da n.5 vani, da un bagno, da un ripostiglio, da un ingresso e da un piccolo corridoio.

Sono da ritenersi buone le sue condizioni manutentive. La superficie commerciale è pari a circa 160 mq.

*4) illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"*

I beni in esame sono occupati dalla società

*5) indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul beni, che resteranno a carico dell'acquirente. Ivi compresi i vincoli derivanti da contratti*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico"*

Dalla lettura della relazione notarile già indicata in precedenza, risultano le seguenti formalità:

- [ trascrizione nn.22910/16993 del 29.07.1996 dell'atto d'obbligo per notaio L. Grimaldi del 23.07.1996 rep.10105 col quale la società [ ] ha asservito a favore del comune di Marano di Napoli il terreno particella 1028;
- [ iscrizione nn.7663/1180 del 28.02.2002 dell'ipoteca volontaria a favore della Banca Monte Paschi di Siena spa pubblicata a garanzia di mutuo concesso alla società;
- [ iscrizione nn.26276/2595 del 22.06.2012 dell'ipoteca volontaria a favore della [ ] pubblicata a garanzia di crediti commerciali;
- [ trascrizione nn. 15412/11638 del 10.04.2013 del pignoramento immobiliare a favore della [ ] soc.Cooperativa .

**6)" indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"**

Valgono le stesse considerazioni riportate al quesito precedente.

**7)" verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o 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. Specifichi, inoltre, se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata domanda di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già' presentata. Segnali a questo G.E. se gli immobili siano privi di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata"*

Con istanza del 5 maggio 2015 indirizzata al Comune di Marano di Napoli-Area Tecnica-Settore Urbanistica, la scrivente chiedeva ed otteneva il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella su cui ricadono gli immobili in questione.

Dalla lettura di tale documentazione emerge che la particella in questione ricade nella zona industriale D/3 e che sulla stessa non sussistono vincoli.

Con istanza del 5 maggio 2015 indirizzata al Comune di Marano di Napoli-Area Tecnica-Settore Urbanistica, la scrivente chiedeva ed otteneva il rilascio di una copia della licenza edilizia n.0016 del 28.11.1996 relativa al fabbricato di cui fanno parte gli immobili in esame. Non sono emersi abusi.

Non risulta il rilascio di certificato di agibilità.

Dal confronto tra le planimetrie attuali degli immobili in esame e quelle catastali non emergono difformità.

*8)" verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Non sono previsti oneri per condono e sanatorie.

9) "determinare il valore degli immobili pignorati con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo di base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni"

Si procederà di seguito alla determinazione del valore degli immobili indicando i criteri di stima adottati.

Ai fini della determinazione del valore di stima degli immobili, oggetto della presente relazione, si è proceduto adoperando due differenti metodologie valutative le quali consentono di pervenire a risultati la cui media aritmetica identifica il valore che maggiormente si approssima a quello di mercato.

I due metodi utilizzati sono quello analitico detto anche indiretto e quello sintetico detto anche comparativo.

#### *Metodo analitico o indiretto*

La stima indiretta del valore di mercato si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, cioè del compenso spettante al proprietario.

Alla determinazione del reddito netto annuo si perviene attraverso l'analisi del canone di affitto prendendo in esame il bilancio di parte padronale che presenta come poste attive i ricavi annui derivanti dalla locazione e come poste negative gli oneri e spese a carico della proprietà stessa.

E' importante evidenziare che il canone di locazione deve essere quello libero di mercato e non quello legale.

#### *Metodo sintetico o comparativo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi "fatti" sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l'utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall'Agenzia del Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni.

Va però precisato che le medie riportate sulle mercuriali valgono solo se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo nel dettaglio delle singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a



secondo di parametri quali il livello di piano, l'esposizione, la veduta, la distribuzione interna degli spazi, la presenza di eventuali pertinenze quali scantinati, box ecc.

Di seguito saranno confrontati e successivamente mediati i risultati dei due metodi di cui sopra per i beni immobili oggetto della procedura.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

### PROCEDIMENTO DI STIMA

#### BENE A

#### Metodo indiretto

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2014, relativi alla microzona catastale n° 1 fascia zona semicentrale del Comune di Marano di Napoli, sia di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricade l'immobile.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio sono compresi tra (€ 0,9/mq e € 1,80/mq) per il deposito e compresi tra (€ 3,5/mq e 7,0/mq) per il piano adibito ad esposizione, mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 15%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato all'immobile, in base alla dimensione dello stesso ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 3.200,00.

Reddito annuo lordo presunto	€ 3.200,00 x 12 =	€ 38.400,00
Spese di parte padronale :		
- quote amm.ne, manutenzione e ass.ne 2%		768,00
- imposte e tasse 3%		1.152,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



- sfitti ed inesigibilità 2%
  - spese riscossione e giudizi eventuali 1%
- Reddito annuo netto

768,00  
384,00  
€ 35.328,00

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 3% si ha :

$$\underline{35.328,00 \times 100 = € 1.177.600,00}$$

3

**Metodo sintetico**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2014.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona semicentrale microzona n°1 Comune di Marano di Napoli.

Valore al mq compreso tra € (315,00 e 630,00) per il deposito e tra €1.050,00 e 2.100,00 per l'esposizione.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.000,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$\underline{€ 1.000,00 \times mq 1.070,00 = € 1.070.000,00}$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\underline{1.177.600,00 + 1.070.000,00 = € 1.123.800,00}$$

2

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



La stima così ottenuta va comunque ridotta in ragione del fatto che il bene si sviluppa su due piano differenti di cui uno seminterrato il cui valore è sicuramente ridotto.

Pertanto si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% sull'intero valore del bene.

**Valore bene A € 900.000,00.**



Prima di procedere alla stima dei beni B, C e D si intende precisare che gli stessi hanno destinazione Uffici/studi privati ma che per tale destinazione terziaria non ci sono dati disponibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari rilasciata dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, la scrivente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, si avvarrà dei dati relativi emessi per abitazioni civili decurtando il valore ottenuto nella misura del 10%.



**Metodo indiretto**

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2014, relativi alla microzona catastale n° 1 fascia semicentrale del Comune di Marano di Napoli, sia di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricade l'immobile.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni civili sono compresi tra (€ 3,1/mq e € 4,8/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 10%.



Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato all'immobile, in base alla dimensione dello stesso ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 400,00.

Reddito annuo lordo presunto € 400,00 x 12 = € 4.800,00

Spese di parte padronale :

quote ammi.ne, manutenzione e ass.ne 2%	96,00
- imposte e tasse 3%	144,00
- sfitti ed inesigibilità 2%	96,00
- spese riscossione e giudizi eventuali 1%	48,00

Reddito annuo netto € 4.416,00

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,50% si ha :

$$\frac{4.416,00 \times 100}{2,50} = € 176.640,00$$

2,50

### Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2014.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona suburbana microzona n° 1 Comune di Marano di Napoli.  
Valore al mq compreso tra € (1.250,00 e 1.900,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.500,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.400,00 al mq.





Pertanto si ha:

$$\text{€ } 1.400,00 \times \text{mq } 112,00 = \text{€ } 156.800,00$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\underline{176.640,00 + 156.800,00} = \text{€ } 166.720,00$$

2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerando la riduzione del 10% di cui al punto precedente il valore è di € 150.000,00.

### BENE C

#### Metodo indiretto

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agencia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2014, relativi alla microzona catastale n° 1 fascia semicentrale del Comune di Marano di Napoli, sia di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricade l'immobile.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agencia del Territorio per le abitazioni civili sono compresi tra (€ 3,1/mq e € 4,8/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 10%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato all'immobile, in base alla dimensione dello stesso ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 500,00.

Reddito annuo lordo presunto

$$\text{€ } 500,00 \times 12 = \text{€ } 6.000,00$$

Spese di parte padronale :

quote amm.ne, manutenzione e ass.ne 2%

120,00

- imposte e tasse 3%

180,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- sfitti ed inesigibilità 2%
  - spese riscossione e giudizi eventuali 1%
- Reddito annuo netto

120,00  
60,00  
€ 5.520,00

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,50% si ha :

$$\frac{5.520,00 \times 100}{2,50} = \text{€ } 220.800,00$$

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



#### Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2014.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona suburbana microzona n° 1 Comune di Marano di Napoli.  
Valore al mq compreso tra € (1.250,00 e 1.900,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.500,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.400,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$\text{€ } 1.400,00 \times \text{mq } 137,00 = \text{€ } 191.800,00$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\frac{220.800,00 + 191.800,00}{2} = \text{€ } 206.300,00$$

2

**ASTE GIUDIZIARIE.it**




Considerando la riduzione del 10% di cui al punto precedente il valore è di € 186.000,00.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**BENE D**

**Metodo indiretto**

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2014, relativi alla microzona catastale n° 1 fascia semicentrale del Comune di Marano di Napoli, sia di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricade l'immobile.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni civili sono compresi tra (€ 3,1/mq e € 4,8/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 10%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato all'immobile, in base alla dimensione dello stesso ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 600,00.

Reddito annuo lordo presunto € 600,00 x 12 = € 7.200,00

Spese di parte padronale :

quote amm.ne, manutenzione e ass.ne 2%	144,00
- imposte e tasse 3%	216,00
- sfitti ed inesigibilità 2%	144,00
- spese riscossione e giudizi eventuali 1%	72,00

Reddito annuo netto € 6.624,00

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,50% si ha :

$$\frac{6.624,00 \times 100}{2,50} = € 264.960,00$$

2,50

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



### Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2014.

Fonti:  
ASTE GIUDIZIARIE.it

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona suburbana microzona n° 1 Comune di Marano di Napoli.  
Valore al mq compreso tra € (1.250,00 e 1.900,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.500,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.400,00 al mq.

Pertanto si ha:

$$\text{€ } 1.400,00 \times \text{mq } 160,00 = \text{€ } 224.000,00$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\underline{264.960,00} + \underline{224.000,00} = \text{€ } 244.480,00$$

2

Considerando la riduzione del 10% di cui al punto precedente il valore è di € 220.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



#### 4) CONCLUSIONI

Al fine di una comprensione più agevole ed immediata del presente elaborato peritale si riporta, per i beni pignorati, scheda riassuntiva contenente i dati sulla consistenza, ubicazione, dati catastali, proprietà e valore del cespite.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

##### BENE A)

Consistenza : 1.070 mq  
Ubicazione : Via San Rocco n.93- Marano di Napoli  
Dati catastali : foglio 6, particella 1466, sub 6  
Proprietà :   
Valore cespite : € 900.000,00.

##### BENE B)

Consistenza : 112 mq  
Ubicazione : Via San Rocco n.93- Marano di Napoli  
Dati catastali : foglio 6, particella 1466, sub 7  
Proprietà :   
Valore cespite : € 150.000,00.

##### BENE C)

Consistenza : 137 mq  
Ubicazione : Via San Rocco n.93- Marano di Napoli  
Dati catastali : foglio 6, particella 1466, sub 8  
Proprietà :   
Valore cespite : € 186.000,00.

##### BENE D)

Consistenza : 160 mq  
Ubicazione : Via San Rocco n.93- Marano di Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dati catastali : foglio 6, particella 1466, sub 9  
Proprietà   
Valore cespite : € 220.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione viene depositata presso la cancelleria della V  
sezione del Tribunale di Napoli.

In fede

*Il CTU*  
*ing. M.L. Martino*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

