

DOTT. ING. GASPARE CACACE CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI NAPOLI N° 109

PIAZZA CAVOUR, 64 80137 NAPOLI, TEL. 081 440659 - CELL 333 7092177

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED]) -
Giudice Dott. Feo



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Risposta al quesito	pag. 4
3. Allegato n° 1 – Documentazione planimetrica immobile oggetto di consulenza -	pag. 16
4. Allegato n° 2 – Documentazione catastale -	pag. 17
5. Allegato n° 3 – Ispezioni ipotecarie -	pag. 18
6. Allegato n° 4 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e commerciali per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare -	pag. 19
7. Allegato n° 5 – Dati forniti dall'Osservatorio Valori Immobiliari	pag. 20
8. Allegato n° 6 – Indagini dirette – dati quotazioni immobili -	pag. 21
9. Allegato n° 7 – Documentazione legittimità urbanistica -	pag. 22
10. Allegato n° 8 – Documentazione fotografica -	pag. 23
11. Verbale di sopralluogo	pag. 24



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA:

Il giorno **13/06/2022** il sottoscritto Ing. Gaspare Cacace, nominato C.T.U. nella procedura n.r.g. 10/2014 Fall.to [REDACTED] accettava l'incarico conferitogli volto alla soluzione del seguente quesito:

1) *Determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Scauri alla Via Italo Balbo n. 37 (ex n. 33);*

Il giorno 07/07/2022 Il C.T.U., si recava sui luoghi oggetto di consulenza siti in Scauri alla Via Italo Balbo n. 37 per lo svolgimento delle necessarie operazioni di rilievo dell'unità immobiliare oggetto di consulenza. In quell'occasione erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Andrea Sparagna e il sig. [REDACTED]

Alla presenza delle parti sopra costituite si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di consulenza.

A tal punto il C.T.U. ritenuti esaustivi gli elementi acquisiti dichiarava concluse le operazioni di sopralluogo. (Rif. Verbale di sopralluogo del 07/07/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO:

Determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Minturno alla Via Italo Balbo n. 37 (ex n. 33);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di sopralluogo effettuato, lo scrivente ha redatto una documentazione planimetrica dello stato di fatto dei luoghi di consulenza (Allegato n° 1) e una documentazione fotografica degli stessi (Allegato n° 8) e relaziona quanto segue:

Il bene oggetto di valutazione è il seguente:

COMUNE DI MINTURNO

- 1) **Unità immobiliare sita in Minturno, fraz. Scauri, alla Italo Balbo n. 37, piano secondo, identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371.85, Via Italo Balbo n. 37, piano 2;**
- 2) **Unità immobiliare sita in Minturno, fraz. Scauri, alla Italo Balbo n. 37, piano seminterrato, identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 9, categoria C/2, classe 3, consistenza 45 mq, rendita € 37.18, Via Italo Balbo n. 37, piano S1;**

Così come da documentazione acquisita e da ispezioni ipotecarie effettuate (Allegato n° 3) presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari e allegate alla presente relazione - tali beni risultano **all'attualità** di proprietà rispettivamente:

COMUNE DI MINTURNO

[REDACTED] per una quota pari ad 1/1
[1000/1000];

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La determinazione della quota di proprietà sopra riportata è scaturita dai seguenti atti:

In data 22/12/2004 la [REDACTED] acquistava con atto per notaio Luigi Castaldo rep. 10175 racc. 3523 trascritto in data 21/01/2005 ai nn. 1055/1813 l'immobile oggetto di consulenza.

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



N.B.: Per tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sugli immobili oggetto di consulenza si rimanda alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite e allegate alla presente relazione tecnica d'ufficio (Allegato n. 3).

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MINTURNO

(rif. foto n. 1-16 Allegato n° 8)

- 1) Unità immobiliare sita in Minturno, fraz. Scauri, alla Italo Balbo n. 37, piano secondo, identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371.85, Via Italo Balbo n. 37, piano 2;
- 2) Unità immobiliare sita in Minturno, fraz. Scauri, alla Italo Balbo n. 37, piano seminterrato, identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 9, categoria C/2, classe 3, consistenza 45mq, rendita € 37.18, Via Italo Balbo n. 37, piano S1;

L'immobile sito in Minturno, fraz. Scauri, alla Via Italo Balbo n. 37 piano secondo (sub n. 4) è parte integrante di un fabbricato di più ampia dimensione con struttura portante intelaiata in c.a. sviluppatasi su tre livelli fuori terra oltre la sovrastante copertura e un piano seminterrato.

Di seguito si procede alla descrizione dell'unità immobiliare rimandando all'allegato planimetrico (Allegato n° 1) e fotografico (Allegato n° 8) per tutte le specifiche ed i dettagli del caso.

Tale immobile confina a nord con area scoperta pertinenziale, a nord/ovest con la Via Italo Balbo, a sud/ovest con al Via Nastro Azzurro, ad est con vano scala e immobile di aliena proprietà.

Tale appartamento, come si presenta oggi, è costituito da un piccolo ingresso che consente l'accesso ad un corridoio/disimpegno dal quale si accede - sulla destra - al bagno di servizio e al bagno principale, frontalmente alle due camere da letto e, sulla sinistra, al soggiorno e alla cucina.

Tutte le camere ad eccezione dei bagni sono dotate di balcone.

Il bagno principale ha una superficie di circa mq 4.70 ed è provvisto di bidet, lavabo, w.c. e vasca, tutti di normale rifinitura ed è dotato di finestra, prospiciente sull'area scoperta pertinenziale, dalla quale riceve aria e luce.

Tutti gli ambienti dell'immobile sono pavimentati con piastrelle e/o parquet.

La cucina presenta il rivestimento in piastrelle alle pareti, analoga situazione si riscontra per gli ambienti bagno.

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro protetti da avvolgibili in pvc. Tutti i soffitti sono tinteggiati con tempera di colore chiaro così come le pareti. L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari all'incirca a ml 2.95.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto citofonico, idrico, gas e luce, si registra la presenza di impianto di riscaldamento.

L'edificio in cui l'unità immobiliare è inserita è dotato di ascensore.

L'appartamento si presenta con condizioni di manutenzione più che sufficienti, gli intonaci sono in condizioni normali e in normali condizioni sono sia l'impianto elettrico e sia l'impianto idrico sanitario. Si registrano in più parti delle balconate esterne tracce d'infiltrazione idrica all'intradosso del cornicione esterno aggettante con parziale distacco d'intonaco e del copriferro.

Le caratteristiche funzionali dell'alloggio possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come sufficiente e conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta, altresì, essere ben ventilata garantendo quindi un ricambio di aria regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben soleggiati; la dimensione dei vani è da considerare come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica ed ordinaria, ben organizzati ed interrelati tra loro; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate alcune zone morte ed inutilizzabili; i bagni risultano dotati di tutti i sanitari ordinariamente presenti nei servizi. L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino di ingresso all'abitazione presenta caratteri estetici normali; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica che risente del trascorrere del tempo; gli intonaci e le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; nei servizi e in cucina si è rilevata la presenza di rivestimenti alle pareti giudicabili di ordinaria fattura; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici normali; le placche elettriche sono di qualità e forma discreta.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso può essere ritenuta più che sufficiente necessitante soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti esclusivamente al rinnovamento dei componenti impiantistici e delle finiture oltre che all'eliminazione delle tracce infiltrative provenienti dal cornicione esterno aggettante.

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Completa lo stato dei luoghi un locale cantina sito al piano seminterrato al quale attualmente – diversamente da quanto riportato nella documentazione catastale acquisita – si accede da altra unità immobiliare sita sempre al piano seminterrato ma di aliena proprietà. Tale locale, costituito da due ambienti, è pavimentato con piastrelle e presenta la tinteggiatura alle pareti. La sua altezza interna è pari a ml 2.05.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'abitazione e il locale cantinato risulta censiti al NCEU di Minturno con i seguenti dati (Allegato n° 2):

Identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371.85, Via Italo Balbo n. 37, piano 2 + foglio 33, particella 601, sub 9, categoria C/2, classe 3, consistenza 45 mq, rendita € 37.18, Via Italo Balbo n. 37, piano S1;

Intestatari da visure catastali (le stesse risultano aggiornate):

[REDACTED] per una quota pari ad 1/1 [1000/1000];

Nell'ambito delle operazioni peritali svolte sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione catastale storica acquisita.

Nello specifico, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita si è registrata:

IMMOBILE PIANO SECONDO – SUB 4

1) Assenza sui luoghi di ambiente ripostiglio, attualmente tutto ambiente cucina;

CANTINATO PIANO SEMINTERRATO – SUB 9

2) Assenza sui luoghi dell'accesso dal vano scala e realizzazione di accesso - mediante porta - da altra unità immobiliare sita sempre al livello seminterrato;

3) Avvenuta rimozione di tramezzatura di delimitazione secondo ambiente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

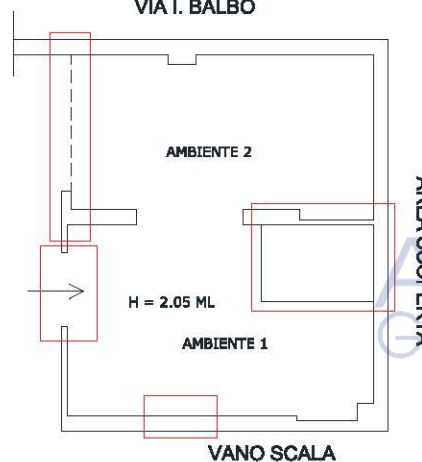
Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



VIA I. BALBO



VIA I. BALBO



L'unità immobiliare oggetto di consulenza fa parte di un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967 e realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 91 del 16/10/1962 e relativa abitabilità rilasciata in data 21/02/1981 (Allegato n° 7).

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



Le difformità oggi riscontrate sui luoghi necessitano di esser sanate, laddove possibile, al fine di rendere commerciabile l'unità immobiliare. Per sanare tali aspetti si necessita, con riferimento all'immobile, di CILA IN SANATORIA per la differente – seppur minima – diversa distribuzione degli spazi interni mentre, per il locale cantinola si necessita di CILA IN SANATORIA per la diversa distribuzione interna ma prima di tale cila in sanatoria si necessita di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/01 che riguarda l'intero locale seminterrato per le difformità globali rilevate rispetto alla Licenza Edilizia a suo tempo rilasciata.

In tale sede si ritiene di dover determinare il solo costo delle CILA IN SANATORIA da presentare che riguardano l'immobile e la cantinola oggetto di valutazione. Il costo di tale attività, in via del tutto forfettaria ed approssimativa, può essere determinato nella misura di € 4.000,00 circa. Si evidenzia che l'effettivo costo e l'effettiva sanabilità di tutte le difformità riscontrate andranno valutate tramite apposita istruttoria con l'ufficio comunale a ciò preposto; in mancanza bisognerà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Andrà previsto, altresì, l'aggiornamento delle planimetrie catastali (immobile e locale cantinato) per un importo pari ad € 500,00.

Infine, poiché l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica bisognerà provvedere alla sua redazione ad un costo pari a circa € 150,00.

Pertanto, l'importo complessivo per la sanabilità delle difformità e abusi riscontrati, laddove fattibile, è pari ad **€ 4.650,00.**

Pertanto, di seguito si può procedere alla stima di tali immobili chiarendo anticipatamente il metodo di stima adottato:

Metodo di stima adottato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente relazione, è stato determinato applicando un procedimento estimativo, definito **metodo sintetico o di comparazione diretta**. Questo metodo consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. I prezzi di raffronto sono riferiti ad un parametro unitario che in genere è l'unità di superficie, rappresentata dal metro quadro.



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



La conoscenza di tali prezzi è determinata da *indagini dirette* alle quali si affiancano i dati forniti da *indagini indirette*. Entrambe concorrono all'individuazione di una scala di prezzi noti all'interno della quale andrà collocato il prezzo del bene oggetto di stima. Le indagini dirette sono state svolte presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, attraverso contatti con tecnici che operano nei luoghi d'ubicazione dell'immobile, mediante analisi della pubblicitica (bollettino aste, annunci, siti web specializzati, ecc.).

Le indagini indirette sono state svolte consultando i dati riguardanti i valori di mercato pubblicati dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Determinata la scala dei prezzi di raffronto, il *più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare* è stabilito sulla base di considerazioni che tengono conto, delle caratteristiche posizionali estrinseche (legate alla qualificazione infrastrutturale e ambientale della zona), di quelle posizionali intrinseche (panoramicità, soleggiamento, esposizione, ecc.), di quelle tecnologiche (livello di rifinitura delle unità immobiliari) ed, infine, del grado di manutenzione del bene in esame. Disaminate dette caratteristiche, è stato definito il più probabile valore unitario di mercato della specifica unità immobiliare. Il valore di mercato della stessa è scaturito dal prodotto del più probabile valore unitario di mercato e della superficie commerciale (*consistenza*) dell'unità immobiliare o commerciale.

I criteri utilizzati per il calcolo della *consistenza* dell'unità immobiliare e annesse pertinenze, fanno riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" [redatte ai sensi del D.P.R. n. **138/98**, Allegato C] (Allegato n° 4).

La consistenza dell'unità immobiliare viene resa come *superficie commerciale* espressa in metri quadri.

Tale superficie commerciale risulta pari alla somma:

- a) della *superficie dei vani principali e degli accessori diretti* (bagni, ripostigli, corridoi, ingressi, e simili), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della *superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Le superfici omogeneizzate sono calcolate utilizzando *coefficienti di ragguaglio* minori di uno, alle superfici reali ottenibili dalla misurazione delle planimetrie.

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata tenendo conto dei criteri di seguito descritti.

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), si sono seguite le indicazioni seguenti:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), ove non costituenti unità immobiliari autonome, è computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per il calcolo della **superficie omogeneizzata** si sono utilizzati per il bene oggetto della stima i *coefficienti di ragguglio* riportati nella tabella seguente:

Superficie reale	Sup. commerciale
<i><u>Vani principali e accessori diretti</u></i>	100 %
<i>Pertinenze esclusive accessorie</i>	
<i><u>Soffitta se comunicante con i vani principali</u></i>	50 %
<i>Soffitta se non comunicante con i vani principali</i>	25 %
<i>Pertinenze esclusive scoperte e di ornamento e dei locali a servizio</i>	
<i><u>Balconi e terrazze direttamente comunicanti fino a 25 mq</u></i>	30 %
<i><u>Balconi e terrazze direttamente comunicanti eccedenza 25 mq</u></i>	10 %
<i>Balconi e terrazze non direttamente comunicanti con i vani principali fino a 25 mq</i>	15 %

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

Balconi e terrazze non direttamente comunicanti con i vani principali eccedenza 25 mq	5 %
--	-----

N.B.: La determinazione di tali coefficienti è riportata nell'allegato C del D.P.R. n. **138/98**.

Valori di mercato unitari del bene immobile

[Unità immobiliare sita in Minturno, fraz. Scauri, alla Italo Balbo n. 37, piano secondo, identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371.85, Via Italo Balbo n. 37, piano 2 + Unità immobiliare sita in Minturno, fraz. Scauri, alla Italo Balbo n. 37, piano seminterrato, identificata nel N.C.E.U. di Minturno, foglio 33, particella 601, sub 9, categoria C/2, classe 3, consistenza 45mq, rendita € 37.18, Via Italo Balbo n. 37, piano S1]

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sarà dato da:

$$V_{UM} * C_r * S_c$$

Con:

V_{UM} = valore unitario di mercato attuale

C_r = coefficiente correttivo

S_c = superficie commerciale

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI MERCATO

Indagini dirette

I dati raccolti si riferiscono ad unità immobiliari destinate a abitazioni civili/economiche di dimensioni e tipologie simili a quella in oggetto e relative a zone prossime o molto prossime a quella in esame. La media dei valori ricercati conduce in prima analisi ad un valore opportunamente mediato pari a circa **1.765,00 €/mq** (Allegato n° 6).

Indagini indirette

La consultazione dei dati forniti dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** ha consentito di identificare i prezzi unitari di raffronto, dai quali desumere il più probabile valore unitario di mercato (V_{UM}).

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall. to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



La zona di Via Italo Balbo nel Comune di Minturno ricade, secondo il Sistema Informativo OMI dell'Agenzia dell'Entrate con l'ausilio del Servizio Sperimentale di navigazione territoriale (GEOPOI), nella Zona D2 (*microzona catastale 0*).

I dati forniti dallo stesso Sistema per immobili e relativi al 1° semestre 2022 (ULTIMI DISPONIBILI E VALIDATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO), sono riassunti nella seguente tabella (Allegato n° 5):

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazione di tipo civili	1250	1550	L	4,3	5,4	N

Tenuto conto della ubicazione, dei collegamenti, delle finiture e di tutte le peculiarità dell'immobile oggetto di perizia contenute nella descrizione delle caratteristiche funzionali riportate alle pagg. n° 6-7 si ritiene adeguato attribuire al bene oggetto di stima il seguente valore unitario di mercato:

$$V_{UM} = 1.450,00 \text{ €/mq}$$



Pertanto, sulla scorta dei valori sopra determinati, il Valore unitario di mercato sarà dato dalla media dei due valori e, quindi, pari a:

$$V_{U.M.} = (\text{€ } 1.765,00 + \text{€ } 1.450,00)/2 = \text{€ } 1.600,00/\text{mq}$$

DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Il coefficiente correttivo C_r sarà pari al prodotto di diversi sub coefficienti (K1,K2,K3,K4,K5 etc...) che tengono in considerazione una serie di aspetti che incidono sul valore della singola unità immobiliare:

- 1) Piano (K1)
- 2) Stato Manutentivo (K2)
- 3) Luminosità (K3);
- 4) Esposizione (K4)
- 5) Dotazioni impiantistiche (K6)



N.B.: I coefficienti utilizzati sono stabiliti secondo le previsioni del Borsino Immobiliare.

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



K1 = 0.97 [immobile al secondo piano con ascensore]

K2 = 1.00 [immobile in più che sufficienti condizioni manutentive]

K3 = 1.05 [immobile con soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno]

K4 = 1.05 [esposizione esterna]

K5 = 0.95 [assenza di particolari dotazioni impiantistiche]



Pertanto:

$$C_r = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 = 0.97 * 1.00 * 1.05 * 1.05 * 0.95 = 1.02$$

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

(per la determinazione delle superfici utili lorde si rimanda alle planimetrie allegate alla presente relazione di consulenza – Allegato n°1)

Descrizione	Superficie utile lorda (l)	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
Vani principali e accessori diretti	100,37	100 %	100,37
Balconi	33,16	30 % fino a 25 mq. 10 % sup. eccedente	8,32
Cantinato	45,06	25% non direttamente comunicante con i vani principali	11,26
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			119,95

Alla luce di tutte e considerazioni, sino ad ora esposte, si può determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione:

$$V_{UM} * C_r * S_c = € 1.600,00 * 1.02 * 119,95 = \underline{€ 195.758,40}$$



L'importo sopra determinato andrà ridotto dell'importo di € 4.650,00 (vedi pag. n. 9) per la redazione di accertamento di conformità, attestato di prestazione energetica e aggiornamento planimetria catastale.

Pertanto:



$$V_M = € 195.758,40 - € 4.650,00 = \underline{€ 191.108,40}$$

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

In fede

Il C.T.U.

Napoli 19/10/2022

dott. Ing. Gaspare Cacace

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



ALLEGATO N° 1
DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA
IMMOBILE



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



ALLEGATO N° 2
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO N° 3
ISPEZIONI IPOTECARIE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014

- (Fall.to
Gi



ALLEGATO N° 4

ISTRUZIONI PER LA

DETERMINAZIONE DELLA

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

URBANI E COMMERCIALI PER LA

RILEVAZIONE DEI DATI

DELL'OSSERVATORIO DEL

MERCATO IMMOBILIARE



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014

- (Fall.to
Gi



ALLEGATO N° 5

DATI FORNITI DALL'OSSERVATORIO

DEL MERCATO IMMOBILIARE



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO N° 6
INDAGINI DIRETTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO N° 7

DOCUMENTAZIONE LEGITTIMITA' URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO N° 8
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.r.g. 10/2014
- (Fall.to [REDACTED])
Giudice Dott. Feo



VERBALE DI SOPRALLUOGO

