



## RELAZIONE ALLE NOTE DI PARTE



**OGGETTO:** SIENA NPL 2018 srl contro  
R.G. 343/2023



Tribunale Civile di Napoli - V Sezione Civile  
G.U. dott.ssa Buono

**Data:** aprile 2024

**TECNICO:**  
architetto Emanuela Campo  
P.IVA 06530011219  
via D.Fontana 45/b, Napoli  
tel. 338.4483877 - e-mail emanuela.campo@archiworldpec.it





Procedura di espropriazione **343/2023**

Soggetti interessati

Giudice esecutore **dott.ssa Buono**

C.T.U. **arch. Emanuela Campo**



### Premessa : Nomina – Quesiti

La sottoscritta arch. Emanuela Campo iscritta all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 9610 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Napoli con n.11880, con studio in Napoli a via D. Fontana 45/B, è nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n.343/2023 promosso da SIENA NPL 2018 srl contro [REDACTED], con ordinanza del 28.11.2023.

Il giorno 28.11.2023 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 23.04.2024. (cfr. allegato D).

La scrivente depositava la propria relazione peritale con gli allegati telematicamente il giorno 25.03.2024 e riceveva le note di parte il giorno 05.04.2024, entro i termini stabiliti.



Nella relazione ricevuta dall'avvocato [REDACTED], avvocato del debitore sig. [REDACTED], si rileva la necessità di applicare un principio di stima diverso da quello utilizzato nella relazione depositata dalla sottoscritta. A tal proposito, il CTU ha ritenuto di applicare un principio diverso, in quanto come anche rinvenibile dagli IVS, Standard di Valutazione Internazionale, tale metodo, nel caso di fattispecie, è lasciato alla libera interpretazione tecnica dell'esperto valutatore.

Ciò nonostante, in ottica di collaborazione fattiva a giungere ad un valore di stima condiviso, il CTU intende applicare il metodo di stima del valore attraverso il principio di capitalizzazione utilizzato nella relazione di parte, ma con rilevanti e sostanziali modifiche rispetto a quanto evidenziato nella nota dello stesso.

Nella relazione di parte si stabilisce, preliminarmente e in modo del tutto arbitrario, il numero di anni in cui l'immobile riuscirebbe ancora a produrre flussi di cassa positivi e lo stabilisce in 12 anni. Il CTU, valutando la delicatezza anche "sociale" dei termini della questione per arrivare ad un ordine di abbattimento, e visto il tempo trascorso dalla presentazione della domanda (n.d.r: 38 anni), **stabilisce in almeno altri 19 anni (metà del tempo trascorso sino ad oggi) il tempo da attendersi ancora per un eventuale ordine di abbattimento**, fatto salvo qualsiasi provvedimento da parte dell'ente autorizzante che ne determini invece la legittimità *ope legis*.

Nella relazione di parte si legge che il saggio di capitalizzazione viene fissato nel 3%, ma tale valore è sottostimato rispetto al valore di mercato (unico possibile per il calcolo del suo valore). Pertanto come riscontrabile anche su:

<https://www.ilsole24ore.com/art/immobili-crescono-rendimenti-grazie-galoppo-affitti>

[AEpPJCJD?refresh ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/immobili-crescono-rendimenti-grazie-galoppo-affitti) tale saggio è pari nel 2024 al 5,8% per il comune di Napoli e provincia.

IL CONFRONTO TRA LE CITTÀ

in %

Cerca

Pagina 2 di 3

	COMMERCIALE (%)	RESIDENZIALE (%)	UFFICI (%)	BOX (%)	BTP 10 ANNI (%)
Gorizia	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	4,3
Grosseto	10,2	5,1	N.d.	N.d.	4,3
Imperia	9,3	5,0	N.d.	N.d.	4,3
Isernia	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	4,3
La Spezia	13,7	5,4	N.d.	N.d.	4,3
L'Aquila	8,7	6,2	N.d.	N.d.	4,3
Latina	12,6	6,1	6,8	N.d.	4,3
Lecce	10,0	7,7	N.d.	N.d.	4,3
Lecco	9,6	5,3	N.d.	N.d.	4,3
Livorno	13,5	6,2	8,3	N.d.	4,3
Lodi	N.d.	5,8	N.d.	N.d.	4,3
Lucca	10,2	6,0	7,0	N.d.	4,3
Macerata	N.d.	7,5	N.d.	N.d.	4,3
Mantova	13,0	7,4	6,4	N.d.	4,3
Massa	9,9	6,7	N.d.	N.d.	4,3
Matera	N.d.	5,3	N.d.	N.d.	4,3
Messina	13,4	7,9	N.d.	N.d.	4,3
Milano	15,4	5,2	6,5	6,7	4,3
Modena	11,3	6,0	8,1	N.d.	4,3
Monza	11,6	5,2	10,0	N.d.	4,3
Napoli	14,1	5,8	7,8	4,9	4,3
Novara	13,2	8,0	N.d.	N.d.	4,3
Nuoro	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	4,3
Oristano	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	4,3
Padova	13,1	6,2	8,8	3,2	4,3
Palermo	14,2	7,3	8,9	5,1	4,3
Parma	14,1	6,3	7,0	N.d.	4,3
Pavia	N.d.	5,2	N.d.	N.d.	4,3
Perugia	14,2	8,0	9,3	N.d.	4,3
Pesaro	10,7	5,6	8,7	N.d.	4,3
Pescara	12,3	5,1	5,6	N.d.	4,3
Placenza	12,1	6,6	7,4	N.d.	4,3
Pisa	12,2	5,2	8,2	N.d.	4,3
Pistoia	11,0	6,3	9,1	N.d.	4,3
Potenza	N.d.	N.d.	N.d.	N.d.	4,3
Prato	11,9	6,1	9,0	N.d.	4,3
Ragusa	9,6	10,8	N.d.	N.d.	4,3
Ravenna	10,8	7,3	8,2	N.d.	4,3
Reggio Calabria	10,9	6,9	N.d.	N.d.	4,3
Reggio nell'Emilia	12,3	5,9	7,4	N.d.	4,3

Fonte: Idealista - Creato con Datawrapper

Inoltre si stabilisce, in modo arbitrario, di far riferimento esclusivamente alla valutazione del valore di affitto a mq utilizzando la banca dati OMI, mentre il CTU ritiene di salvaguardare gli interessi di tutte le parti in causa anche valutando il valore rilevato tramite altre analisi, in particolare quelle di mercato, dalle quali è possibile rilevare che il valore di affitto medio per la zona pianura/soccavo/traiano è pari a 9,77 €/mq (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/napoli/pianura-soccavo-traiano/>). Pertanto, per la valutazione dell'immobile è possibile stimare un valore a mq pari alla media tra il valore medio della banca dati OMI per abitazioni economiche (n.d.r: 3,8 €/mq e 5,7 €/mq) e il valore di mercato prima detto, cioè un valore di 7,26 €/mq.



Ciò premesso il CTU rileva che applicando il metodo esposto nella relazione di parte, e alla luce delle opportune contro note del CTU, si ha che il valore dell'immobile è pari a:

**VALORE LOCATIVO MENSILE LOTTO 1= 7,26 €/mq x 59,87 mq = 434,65 €**

**VALORE LOCATIVO MENSILE LOTTO 2=7,26 €/mq x 77,69 mq = 564,03 €**

Pertanto, da ciascun lotto è possibile ricavare un'entrata di cassa positivo pari a:

**ENTRATE ANNUALI LOTTO 1:** 5.215,80 €/anno

**ENTRATE ANNUALI LOTTO 2:** 6.768,36 €/anno

E' possibile quindi, stimare le uscite di cassa annuali come il 30% delle entrate annuali sopra dette, come indicato anche nella relazione di parte:

**USCITE ANNUALI LOTTO 1=**  $(5.215,80 \times 0,3) = 1.564,74$  €/anno

**USCITE ANNUALI LOTTO 2:**  $(6.768,36 \times 0,3) = 2.030,51$  €/anno

Pertanto, il reddito netto annuale dei due lotti è pari alla differenza tra entrate e uscite per ciascun lotto:

**REDDITO ANNUO NETTO LOTTO 1:**  $(5.215,80 - 1.564,74)$  €/anno = 3.651,00 €/anno

**REDDITO ANNUO NETTO LOTTO 2:**  $(6.768,36 - 2.030,51)$  €/anno = 4.737,85 €/anno

Il saggio di capitalizzazione applicato è pari 5,8%.

Pertanto, si hanno i seguenti valori degli immobili Lotto 1 e Lotto 2:

**VALORE LOTTO=**  $R_{netto} \times ((1 + \text{Saggio di capitalizzazione})^n - 1) / \text{saggio di capitalizzazione}$

**VALORE LOTTO 1=**  $3.651,00 \times (1,058^{19} - 1) / 0,058 = 120.795,00$  €

**VALORE LOTTO 2=**  $4.737,85 \times (1,058^{19} - 1) / 0,058 = 156.725,00$  €

E' possibile determinare il valore del lotto unico come somma di quelli del Lotto 1 e del Lotto 2:

**VALORE LOTTO UNICO**  $(V_m) = (120.795,00 + 156.725,00)$  € = 277.520,00 €

A tale valore devono essere sottratti i costi di ripristino allo status ex-ante stimati in circa 30.000,00 €, pertanto il valore dell'immobile è pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE®
$$\text{LOTTO UNICO (Vm) - (COSTI STATUS QUO ANTE) = (€ 277.520,00) - (€ 30.000,00) =}$$

247.520,00 €

Considerando lo stato di fatto rilevato tramite il certificato di destinazione urbanistica, il ctu ritiene che si debba ridurre ulteriormente il valore dell'immobile di una percentuale pari a 10% in virtù della **non conformità edilizia e della sua complessa sanabilità.**

$$\text{LOTTO UNICO (Vm) - (costo per non conformità) = (€ 247.520,00) - (€ 24.752,00) = 222.768,00 €}$$

Da cui applicando i coefficienti per la determinazione del valore di usufrutto già utilizzati in perizia, si ottiene quanto di seguito:

ASTE  
GIUDIZIARIE®
$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE FINALE x (2,50 \% ) x (8,00)}$$

per cui ricaviamo:

$$\text{- VALORE IMMOBILE FINALE x (2,50) x (8,00) = € 222.768,00 x (2,50\%) x (8,00) =}$$

$$\text{€ 44.553,60 (Valore usufrutto)}$$

Pertanto il valore di usufrutto determinato con il metodo di stima auspicato nella relazione di parte, si discosta di circa 5.000,00 euro dal valore precedentemente determinato nella relazione di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come era presumibile i due metodi di stima non producono sensibili differenze di valutazione estimativa, ciò nonostante per la piena soddisfazione delle parti si accetta il nuovo risultato di € 44.553,60 .

La sottoscritta ritiene che a tale cifra non debba essere detratto null'altro in quanto non sussiste la condizione dello stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e non vi sono oneri condominiali.

Napoli, 22.04.2024

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®