

**Ing. Giuseppe FRACCHINI**

Via Capone 25  
80045 Pompei (NA)  
Tel. 347 45.92.917  
e-mail: fracchini.giuseppe@libero.it

P. IVA 05432561214  
C.F. FRCGFP75P21C129H

**Tribunale di Torre Annunziata**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE**

*di*

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva n°R.G.Es. 21/08

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Giuseppe FRACCHINI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Francesco OTTAVIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SOMMARIO:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Risposta ai quesiti del conferimento di incarico</b>	<b>4</b>
3.1	Identificazione del bene pignorato: dati catastali e confini	6
3.2	Descrizione dell'immobile e corrispondenza con atto di pignoramento	6
3.3	Stato di possesso del bene	7
3.4	Regime patrimoniale del debitore	7
3.5	Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente	7
3.6	Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati	8
3.7	Conformità agli strumenti urbanistici	8
3.7.1	Regolarità edilizia	8
3.7.2	Regolarità Urbanistica	8
3.7.3	Esistenza dichiarazione di agibilità	8
3.7.4	Destinazione urbanistica del terreno	8
3.7.5	Art. 46 DPR 380/01	9
3.7.6	Art. 40 L. 47/85	9
3.7.7	Insufficienza di notizie	9
3.8	Determinazione del valore con indicazione del criterio di stima	9
3.8.1	Determinazione della Superficie Commerciale	10
3.8.2	Stima Diretta o per Comparazione	12
3.8.3	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	14
3.8.4	Valore finale Stimato	16
3.9	Riepilogo e Planimetria	16
3.10	Reperto fotografico ed Allegati	17
<b>4</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>17</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe FRACCHINI, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 21.09.1975, residente in Pompei (NA) alla Via Capone 25, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4416, nell'elenco dei Tecnici del Ministero dell'Interno con codice SA 4416 I 1244, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torre Annunziata - n°2473 - categoria Ingegneri

### ATTESO

- che in data del 17/02/2011 veniva nominato dal G.E. dott. Francesco OTTAVIANO quale C.T.U. nella vertenza in oggetto,

### PRECISANDO

- che all'udienza del 22/03/2011 veniva incaricato dal G.E. dott. Francesco OTTAVIANO di redigere perizia di stima degli immobili pignorati nel procedimento iscritto al n. R.G.Es. 21/2008 promosso da [REDACTED] cont. [REDACTED]
- che in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:
  - Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Boscoreale;
  - Agenzia di Territorio e Conservatoria dei Registri di Napoli;
  - Notaio rogante

- che ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite, ha esperito gli opportuni sopralluoghi in date 20/04/2011, 29/04/2011 e 17/05/2011, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione dei beni,

### redige la PERIZIA di STIMA

per i seguenti immobili: fabbricato sito nel Comune di Boscoreale (NA), Via Passanti Flocco 200, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	CL	Rendita €
10	259	21	A/3 - Abitazione di tipo economico	2	354,29



## 2 Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, generale e di dettaglio, eseguendo i necessari sopralluoghi, raccogliendo gli opportuni dati di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta. La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobiliare in causa. Detti valori, all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite versa.

In ottemperanza all'incarico affidatogli lo scrivente, previo regolare preavviso, si è recato sul luogo per cui è causa nei giorni 20/04/2011, 29/04/2011 e 17/05/2011, come risulta dai verbali allegati [cfr. All.to a], ed ha effettuato i rilievi metrici e fotografici [cfr. All.to b] necessari.

In tale occasione lo scrivente ha accertato l'ubicazione dell'immobile e ne ha verificato la consistenza prendendo cognizione dello stato di fatto.

## 3 Risposta ai quesiti del conferimento di incarico

Nell'udienza del 22/03/2011, previo giuramento di rito, lo scrivente CTU otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

- a) se il compendio pignorato è composto esclusivamente da beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c.<sup>1</sup> sia necessaria e però essa manchi in atti o sia inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività;
- b) se il compendio pignorato è composto esclusivamente da beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 1 a 9;
- c) se il compendio pignorato è composto sia da beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manchi o sia inidonea, sia da beni per i quali la detta documentazione sia completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione

<sup>1</sup> Si riporta il testo vigente del co. 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

Si riporta altresì un estratto dell'art. 18 L. 47/85: Co. 1 ... omissis ... Co. 2: gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Co. 3: il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.



da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti seguenti:

1. identifichi i beni pignorati con precisi dati catastali e confini;
2. descriva sommariamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. riferisca dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
5. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. riferisca circa la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno, acquisendo e producendo a tal fine il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo;
8. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
9. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
10. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.



### 3.1 Identificazione del bene pignorato: dati catastali e confini

Fabbricato sito nel Comune di Boscoreale (NA), Via Passanti Flocco 200, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	Cl.	Rendita €
10	259	21	A/3 - Abitazione di tipo economico	2	354,29

Confini:

<b>Nord</b>	Confina con area parcheggio di proprietà [REDACTED]
<b>Sud</b>	Confina con proprietà "ENTE URBANO" p.lla 824 (ex 387) [cfr. All.to d]
<b>Est</b>	Confina con area parcheggio di proprietà [REDACTED]
<b>Ovest</b>	Confina con proprietà [REDACTED] p.lla 821 [cfr. All.to d]

### 3.2 Descrizione dell'immobile e corrispondenza con atto di pignoramento

- ✓ **Caratteristiche esterne:** l'immobile appartiene ad un fabbricato composto da due livelli: un piano terra adibito alla vendita di generi alimentari e bar ed un primo piano destinato a civile abitazione. Il cespite, come si evince dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto CHIARI di Napoli in data 07.07.2005 [cfr. All.to c], è ubicato al primo piano. dalla planimetria catastale [cfr. All.to d], si riscontra che il cespite si compone di sette vani con annesso terrazzo a livello che consente l'affaccio sull'area parcheggio, su Via Passanti Flocco e sulla proprietà [REDACTED]. All'appartamento si accede mediante scala esterna in muratura di proprietà esclusiva che si diparte dall'area parcheggio. Allo stato dei fatti, la superficie del terrazzo rilevata risulta essere molto più ampia di quella riportata nella planimetria catastale come rappresentato nella planimetria allegata [cfr. All.to j]. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Boscoreale, non è dotato di rilevante panoramicità e risente del traffico veicolare. La struttura portante costituita da C.A., mentre pareti e tramezzi sono in mattoni laterizi. L'accesso è direttamente dalla strada principale (Via Passanti Flocco). Gli intonaci esterni sono stati rifatti recentemente così come gli infissi e la porta di ingresso. Il lato Ovest del terrazzo è privo di parapetto.
- ✓ **Caratteristiche interne:** allo stato attuale l'immobile è abitabile in quanto gli interni sono stati ristrutturati di recente come mostrano i rilievi fotografici [cfr. All.to b].



- ✓ **Caratteristiche tecnologiche:** l'impianto elettrico, ad un esame de visu risulta conforme alle norme vigenti. L'impianto idrico (adduzione acqua, scarico acque domestiche e meteoriche) è stato rifatto di recente. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.

**I dati riportati nell'atto di pignoramento NON concordano con quanto rilevato nel corso del sopralluogo in quanto il n° civico attuale è 200 e non 169 come riportato nel succitato atto.**

Le incongruenze indicate in precedenza si riscontrano anche nella visura Catastale storica [cfr. All.to d], nonché nell'atto di compravendita. La modifica del n° civico 200 la si riscontra nel certificato di residenza [cfr. All.to i], nonché nei documenti reperiti c/o l'U.T.C. [cfr. All.to e].

### **3.3 Stato di possesso del bene**

Alla data odierna l'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla coniuge [REDACTED].

### **3.4 Regime patrimoniale del debitore**

Dal certificato di Matrimonio [cfr. All.to i] rilasciato dal Comune [REDACTED] risulta che i signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 11/08/1977 in regime di comunione dei beni.

Con atto del 24/02/1988 rep. 193831 a rogito del Notaio Carlo Calabrese hanno scelto il regime di separazione dei beni [cfr. All.to i].

### **3.5 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente**

L'immobile risulta gravato da:

- **Ipoteca Volontaria** di €2.000.000,00 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di €1.000.000,00 del 07/07/2005, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12/07/2005 ai nn. 39039/12432 a favore di Sanpaolo Banco di Napoli SpA contro il Sig. [REDACTED]



### 3.6 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

L'immobile risulta gravato da:

- Pignoramento del 15/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data 17/03/2008, nn. 1279/2008, a seguito di Verbale di Pignoramento notificato in data 19/12/2007 a favore di [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

### 3.7 Conformità agli strumenti urbanistici

#### 3.7.1 Regolarità edilizia

Nell'atto di compravendita [cfr. All.to c] redatto il 07/07/2005 dal Notaio Roberto CHIARI, repertorio n°12697 raccolta n°6175, all'art. 7 la parte alienante dichiara sotto la propria responsabilità che il fabbricato oggetto della vendita è "legittimato urbanisticamente in base alla C.E. in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989 rilasciata dal Comune di Boscoreale".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boscoreale è stato accertato che successivamente a tale data, per l'immobile in causa, sono pervenute richieste per il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie per effettuare modifiche [cfr. All.to e].

#### 3.7.2 Regolarità Urbanistica

Vedasi paragrafo 3.7.1 ed Allegato e

#### 3.7.3 Esistenza dichiarazione di agibilità

Dall'Attestazione [cfr. All.to e] rilasciata dall'ufficio "IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di Boscoreale il 06/06/2011 prot. n° 7402 del 07/04/2011 si evince che sull'immobile, distinto in Catasto al foglio 10 part.la 259 - sub 21, NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

#### 3.7.4 Destinazione urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. All.to e] rilasciato dall'ufficio "IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di Boscoreale il 06/05/2011 n° 7401/2011 si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto in Catasto al foglio 10 part.la 259 - sub 21, ha la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente PRG:

- "Zona E - Agricola";



Inoltre, il terreno su cui sorge l'immobile

- Rientra nella zona rosa ad alto rischio della pianificazione nazionale emergenza vesuviana ai sensi della Legge Regionale 21 del 10.12.2003;
- è sottoposto a vincolo paesistico -ambientale ai sensi della Legge 1497/39;
- non è attraversato dal fuoco ai sensi della Legge 428/93;
- è sottoposto a vincolo sismico e ricade in zona 2;
- ai sensi della variante al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale del Sarno NON è interessata da pericolosità.

### **3.7.5 Art. 46 DPR 380/01**

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

### **3.7.6 Art. 40 L. 47/85**

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

### **3.7.7 Insufficienza di notizie**

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

## **3.8 Determinazione del valore con indicazione del criterio di stima**

Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore è compiuta (scopo della stima): vale il principio di dependenza del valore di stima in base allo scopo per la quale è redatta.

Tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato deve essere riconosciuto universalmente come identico per tutti i periti estimatori, ossia quello basato sulla comparazione dei dati raccolti.

Non vi è dubbio che il bene immobile oggetto di stima presenta la capacità ad essere direttamente scambiato per l'utilità che esso può dispiegare e pertanto per esso si adotta quale criterio di stima il più probabile valore di mercato, che si definisce attraverso la valutazione tra la domanda e l'offerta del bene. Occorre, perciò costruire, sulla base di ipotesi di partenza, una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima, e per mezzo di adeguate comparazioni, trattandosi di immobili dalle transazioni dilatate nel tempo, determinare un





prezzo che è il più probabile valore di mercato, che - attenzione - non è esattamente il valore di mercato, trattandosi di un giudizio di stima e non prezzo certo di vendita reperito sul mercato.

Ci si avvale allora di due metodi di stima:

- 1 - Stima Diretta o per Comparazione;
- 2 - Stima per Capitalizzazione dei Redditi.

Il valore finale dell'immobile da stimare sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi 1) e 2).

### **3.8.1 Determinazione della Superficie Commerciale**

Un immobile può essere misurato in vari modi: c'è la superficie netta di calpestio, quella lorda con i muri, quella delle superfici comuni e così via. In pratica se non si adopera un criterio uniforme del calcolo delle superfici di riferimento si rischia di proporre valori discordanti.

Onde evitare interpretazioni erranee dei dati, si è fatto riferimento a due indirizzi normativi: la norma UNI 10750: 2005 ed il D.P.R. 138/98. Entrambi definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

La **Superficie Commerciale** è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, la quale comprende:

- la superficie utile abitabile, costituita dalla somma delle superfici calpestabili, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile ( $S_{comtot}$ ) è data dalla seguente formula:

$$S_{comtot} = \sum_1^n S_{utile} + \sum_1^n k_i \cdot S_p$$

dove

$S_{utile}$  = superficie utile calpestabile dell'immobile,



$S_{pi}$  = superficie pertinenze,

$K_i$  = coefficienti di adeguamento o ragguglio.

I coefficienti di adeguamento adottati e qui di seguito riportati, fanno riferimento alla norma UNI 10750: 2005 ed al D.P.R. 138/98.

### Coefficienti di Adeguamento

Tipologia Superficie	% K
Superfici Calpestabili	100
Pareti divisorie interne	100
Pareti interne Portanti e perimetrali per immobili Plurifamiliari	50
Pareti interne Portanti e perimetrali per immobili Indipendenti o Monofamiliari	100
Balconi e Terrazze Scoperti Comunicanti	25
Balconi e Terrazze Scoperti NON Comunicanti	15
Balconi e Terrazze Coperti Comunicanti	35
Balconi e Terrazze Coperti NON Comunicanti	20
Balconi, Terrazzi e simili per immobili Pubblici e Terziari	10
Patii e Porticati	35
Verande	60
Giardini di appartamento	15
Giardini di ville e villini	10
Scale, Rampe, Ascensori (proiezione in pianta)	100
Bagni	100
Ripostigli	100
Corridoi	100
Ingressi	100
Accessori a servizio Diretto (Bagni, Ripostigli, Corridoi, Ingressi) per Negozi e Posti auto privati	50
Soffitte, Cantine e simili Comunicanti con vani principali	50
Soffitte, Cantine e simili NON Comunicanti con vani principali	25
Area scoperta di pertinenza esclusiva (corte, cortili e simili)	10
Area scoperta di pertinenza esclusiva di Negozi	20
Solaio	20
Taverna	50



### Tabella riepilogativa computo Superficie Commerciale

Scheda Immobile	Superficie misurata [mq]	%K	Superficie Commerciale [mq]
<b>Superficie Utile Abitabile</b>		100	
Stanza		100	
Stanza		100	
Stanza		100	
Salone		100	
Cucina	137,87	100	137,87
WC 1		100	
WC 1		100	
Ripostiglio		100	
Disimpegno		100	
Scale		100	
<b>Terrazzo</b>	515,54	25	129,89
		<i>S Comtot</i>	<b>266,76</b>

### 3.8.2 Stima Diretta o per Comparazione

Nella stima per comparazione si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Per il metodo di stima assunto, sintetico-comparativo, il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Al fine di eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, attraverso indagini ed interviste eseguite in zona, attraverso dati forniti dalla agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale in cui ricade il bene, attraverso siti web specializzati nella compravendita di immobili, il sottoscritto C.T.U. ha riferito i prezzi di mercato rilevati all'unità di consistenza, che è il metro quadrato.

Onde garantire una migliore valutazione del prezzo, si è ritenuto opportuno valutare la *deviazione standard*<sup>2</sup> prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI relativa al 2° semestre 2010 e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, è stata calcolata una media "ripulita" dai valori anomali.

Il prezzo medio a mq, precedentemente stabilito, è stato successivamente corretto secondo i seguenti parametri:

<sup>2</sup> La deviazione standard è una misura indicativa di quanto i valori si discostano dal valore medio.



- stato di conservazione, di manutenzione e finiture;
- regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli;
- salubrità e sicurezza dei locali;
- ubicazione rispetto al centro abitato;
- accessibilità e distanza dalla strada;
- stato d'uso;
- vetustà impiantistica;
- orientamento e panoramicità.



Dopo una cospicua serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, il quadro emerso si può evincere dalle tabelle successive.

Prezzo 1	Prezzo 2	Prezzo 3	Prezzo 4	Prezzo 5	Prezzo 6	
1000	1300	1500	1150	1560	1650	
						<b>Prezzo Medio</b>
						1360,00 €/mq
<b>Deviazione. Stan</b>		<b>Prezzo Med+DS</b>		<b>Prezzo Med-DS</b>		
253,377189		1613,38		1106,62		
						<b>Prezzo Medio Ripulito</b>
						1377,5 €/mq

<b>Coefficiente Correttivo totale</b>	30 %
<b>Prezzo Medio Corretto</b>	
1790,75 €/mq	

Valore di Mercato dell'Immobile		
Prezzo Medio Corretto	x	Superficie Commerciale
1790,75		266,76
		V.M. <b>477691,52 €</b>

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore di mercato pari a: € 477.700,00 (euro quattrocentosettantasettemilasettecento/00).



### 3.8.3 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

La stima per capitalizzazione si basa sulla capacità del fabbricato di produrre un reddito futuro e si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

La capitalizzazione dei redditi, infatti, è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale, il valore di mercato, dividendo il **Reddito Netto  $R_n$**  che il capitale produce (ossia il **Reddito Lordo Annuo - R.A.L. - al netto delle Spese**) per un saggio  $r$  detto **Saggio di Capitalizzazione**.

Non essendo possibile determinare le spese nel caso specifico, si può fare una valutazione media ed approssimativa di esse. In genere le spese sono determinate dai seguenti fattori:

- *Manutenzioni*: Sono direttamente proporzionali alla vetustà ed inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3-7% del R.A.L.
- *Ammortamenti*: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1-5% del R.A.L.
- *Assicurazione*: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5% del R.A.L.
- *Amministrazione*: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5-2% del R.A.L.
- *Sfitti ed Inesigibilità*: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2-4% del R.A.L.
- *Imposte*: Incidono intorno al 5-15% del R.A.L.

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene:

	Spese di Gestione	%
1	Manutenzione	4
2	Assicurazione	0,55
3	Amministrazione	1,65
4	Sfitti ed Inesigibilità	2,5
5	Ammortamenti	1,33
6	Imposte	7,1
	<b>Totale Spese</b>	<b>17,13</b>

Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig. ██████████ pertanto, dopo una serie di accertamenti relativi alla locazione di immobili simili a quello oggetto della presente stima attraverso indagini effettuate contattando privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni



sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, consultando il sito web dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ha riferito i prezzi di mercato rilevati alla locazione.

Prezzo 1	Prezzo 2	Prezzo 3	Prezzo 4	Prezzo 5	Prezzo 6
4,5	3,5	5,5	5,175	4,2	6,05
					<b>Prezzo Medio</b>
					4,82 €/mq
<b>Deviazione. Stan</b>		<b>Prezzo Med+DS</b>		<b>Prezzo Med-DS</b>	
0,93		5,75		3,89	
					<b>Prezzo Medio Ripulito</b>
					4,84 €/mq

CANONE MENSILE		
Canone Medio	x	Superficie Commerciale
4,84		266,76
		<b>1292,09 €</b>

Reddito Lordo Annuo		
Canone Mensile	x	Numero Mensilità
1292,09		12
		<b>R.L.A. 15505,13 €/anno</b>

Considerate le spese annue S nella misura del 17% si ha un reddito netto Rn di € 12869,26.

La formula adottata è quella corrispondente ad una durata perpetua del fabbricato:

$$V_{cap} = Rn/r$$

Si adotta un Saggio di capitalizzazione pari al 3.0%:

$$V_{cap} = € 12869,26 / 0.030 = € 428975,38$$

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore pari a: € 429.000,00 (euro quattrocentoventinovemila/00).



### 3.8.4 Valore finale Stimato

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari in esame sia il seguente:

$$\text{Valore del bene} = (VM + Vcap) / 2 = (\text{€ } 477.700,00 + \text{€ } 429.000,00) / 2 = \text{€ } 453.350,00$$

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore di mercato pari a: € 453.000,00 (euro quattrocentocinquatremila/00).

### 3.9 Riepilogo e Planimetria

Si riporta di seguito il riepilogo finale.

Il lotto da porre in vendita sarà pertanto così identificato:

Unità immobiliare di tipo Economico (A/3), classe 2 situata in zona periferica, ubicata nel comune di Boscoreale, in fabbricato ristrutturato, così identificata:

Foglio	Particella	Categoria	Rendita	Vani	Indirizzo	Sup. Commerciale
10	259 sub 21	A/3	€ 354,29	7	Via passanti Flocco 200	266,76 mq

Valore di stima dell'immobile € 453.000,00.

Confini:

<b>Nord</b>	Confina con area parcheggio di proprietà [redacted]
<b>Sud</b>	Confina con proprietà "ENTE URBANO" p.lla 824 (ex 387) [cfr. All.to d]
<b>Est</b>	Confina con area parcheggio di proprietà [redacted]
<b>Ovest</b>	Confina con proprietà [redacted] p.lla 821 [cfr. All.to d]

Si allega alla presente relazione la planimetria corredata delle informazioni relative all'immobile [cfr. All.to j].

Copia di tutta la relazione in formato ".doc" e ".pdf", copia del riepilogo [cfr. All.to k] formato ".doc" e ".pdf", copia della planimetria in formato ".pdf", copia del reperto fotografico sono allegati alla presente su supporto ottico (CD Rom) [cfr. All.to m].



### 3.10 Reperto fotografico ed Allegati

Si allega alla presente relazione di stima il rilievo fotografico [cfr. All.to b].

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 13 allegati:

- a) verbali di sopralluogo del 20/04/2011, 29/04/2011 e 17/05/2011;
- b) N° 18 fotografie relative all'immobile;
- c) Atto di compravendita;
- d) Planimetria catastale, Estratto di Mappa, Visura Storica, Visure p.lle confinanti;
- e) Documentazione Edilizia ed Urbanistica reperita c/o U.T.C. ;
- f) Comunicazioni svolgimento operazioni peritali;
- g) Certificato di Destinazione Urbanistica,
- h) Ispezione Ipotecaria;
- i) Certificato di Matrimonio, Certificato di Residenza ed Estratto di Nascita;
- j) Planimetria dell'immobile;
- k) Scheda di riepilogo;
- l) Procedura di Calcolo Superficie Commerciale e Valore di Stima;
- m) CD Rom Contente Copia della relazione e del riepilogo in formato ".doc" - ".pdf", copia della planimetria in formato ".pdf", copia del reperto fotografico.

### 4 Conclusioni

Ritenendo completamente espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione composta da 17 pagine ed integrata da 13 allegati.

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con Osservanza

Il C.T.U. Dr. Ing. Giuseppe Fracchini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA LEGALE ING. GIUSEPPE FRACCHINI

C.T.U. TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA N°2473

Via L. Da Vinci 5 - 1° piano int. 15, 84018 Scafati (SA)  
Via Capone 25, 80045 Pompei (NA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80  
80



80  
80

## Tribunale di Torre Annunziata

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Aggiornamento

# RELAZIONE dell'Esperto Estimatore

## Causa iscritta al R.G. n°21/2008

**Parte ricorrente:**

**Legale:** Avv. Palmira Nigro

**Parte convenuta:** [REDACTED]

**Legale:** Avv.to Anna Amoruso

**L'Esperto**

**IL GIUDICE Esecutore**

**Dott. Ing. Giuseppe FRACCHINI**

**Dott. Michele DI MARTINO**



☎ Telefax: 081.8639383 - ☎ Cell.: 347.4592917

✉ pec: giuseppe.fracchini@ordingsa.it

✉ e-mail: fracchini.giuseppe@libero.it

P. IVA 05432561214



## SOMMARIO:

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Risposta ai quesiti del conferimento di incarico</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Identificazione del bene pignorato: dati catastali e confini</b>	<b>5</b>
3.3.1	Individuazione del numero civico	5
3.3.2	Individuazione dei confini	8
<b>3.2</b>	<b>Descrizione dell'immobile e corrispondenza con atto di pignoramento</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Stato di possesso del bene</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>Regime patrimoniale del debitore</b>	<b>9</b>
<b>3.5</b>	<b>Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente</b>	<b>9</b>
<b>3.6</b>	<b>Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati</b>	<b>10</b>
<b>3.7</b>	<b>Conformità agli strumenti urbanistici</b>	<b>10</b>
3.7.1	Regolarità edilizia	10
3.7.2	Regolarità Urbanistica	12
3.7.3	Esistenza dichiarazione di agibilità	12
3.7.4	Destinazione urbanistica del terreno	12
3.7.5	Art. 46 DPR 380/01	13
3.7.6	Art. 40 L. 47/85	13
3.7.7	Insufficienza di notizie	13
<b>3.8</b>	<b>Determinazione del valore con indicazione del criterio di stima</b>	<b>13</b>
3.8.1	Determinazione della Superficie Commerciale	14
3.8.2	Stima Diretta o per Comparazione - Market Approach	16
3.8.3	Stima per Capitalizzazione dei Redditi - Income Approach	18
3.8.4	Valore finale Stimato	20
<b>4</b>	<b>Elenco Allegati</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>22</b>



## 1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe FRACCHINI, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 21.09.1975, con studio in Scafati (SA) alla Via L. Da Vinci 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4416, nell'elenco dei Tecnici del Ministero dell'Interno con codice SA 4416 I 1244, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torre Annunziata - n°2473 - categoria Ingegneri

### **ATTESO**

- che in data del **21/01/2016** veniva nominato dal G.E. dott. **Michele DI MARTINO** quale esperto nella vertenza in oggetto,

### **PRECISANDO**

- che all'udienza del **21/01/2016** veniva incaricato dal G.E. dott. **Michele DI MARTINO** di redigere perizia di stima aggiornata alla Legge 132/155 degli immobili pignorati nel procedimento iscritto al n. R.G.Es. **21/2008** promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]
- che in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente aveva già effettuato nel 2011 e nel 2013 le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:
  - Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di **Boscoreale**;
  - Agenzia di Territorio e Conservatoria dei Registri di Napoli;
  - Notaio rogante

- che ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite, ha esperito gli opportuni sopralluoghi in data **12/05/2016**, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione dei beni,

### **redige la PERIZIA di STIMA**

per i seguenti immobili: fabbricato sito nel Comune di **Boscoreale (NA)**, **Via Passanti Flocco 200**, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	Cl.	Rendita €
<b>10</b>	<b>259</b>	<b>21</b>	<b>A/3 - Abitazione di tipo economico</b>	<b>2</b>	<b>354,29</b>



## 2 Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, generale e di dettaglio, eseguendo i necessari sopralluoghi, raccogliendo gli opportuni dati di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta. La presente relazione, basata sulla Norma UNI 11612:15, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in causa. Detti valori, all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite versa.

In ottemperanza all'incarico affidatogli lo scrivente, previo regolare preavviso, si è recato sul luogo per cui è causa nel giorno **12/05/2016**, come risulta dal verbale allegato [*cf. All.to 1*], ed ha effettuato i rilievi metrici e fotografici [*cf. All.to 2*] necessari a valutare eventuali modifiche rispetto al 2013.

In tale occasione lo scrivente ha accertato l'ubicazione dell'immobile e ne ha verificato la consistenza prendendo cognizione dello stato di fatto.

Dai rilievi eseguiti si attesta che nulla è cambiato rispetto al 2013.

## 3 Risposta ai quesiti del conferimento di incarico

Nell'udienza del **21/01/2016**, lo scrivente CTU otteneva incarico suppletivo per aggiornare quanto già depositato secondo il disposto della Legge 132/2015.

Nella fattispecie, l'incarico conferito fa riferimento:

- ❖ ai commi 1 e 2 dell'art 568 cpc;
- ❖ ai numeri 7, 8, 9 dell'art. 173 bis cpc;
- ❖ alla necessità di aggiornare il valore di stima dell'immobile periziato.



### 3.1 Identificazione del bene pignorato: dati catastali e confini

Fabbricato sito nel Comune di **Boscoreale (NA)**, **Via Passanti Flocco 200**, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	Cl.	Rendita €
<b>10</b>	<b>259</b>	<b>21</b>	<b>A/3 - Abitazione di tipo economico</b>	<b>2</b>	<b>354,29</b>

#### 3.3.1 Individuazione del numero civico

Nel certificato toponomastico rilasciato dal Comune di **Boscoreale (NA)** in data 06-11-2012 prot. n° 3373:

- si attesta che il civico 200 (censimento 2001) di Via **Passanti Flocco** corrisponde all'accesso del mappale 259 foglio 10;
- si deduce che il civico 169 (censimento 1981) può rappresentare il civico 200 (censimento 2001) in quanto ad oggi, dalle vecchie targhette metalliche, il civico 171 (censimento 1981) è successivo al civico 200 (censimento 2001).

Dai sopralluoghi effettuati, ed in base all'atto di provenienza dell'immobile datato 07 luglio 2005, ergo successivo al censimento del 2001, dalla richiesta di ultimazione lavori avanzata dall'UTC, prot. 667 del 13-01-2009 nei confronti di **[REDACTED]** **l'immobile pignorato corrisponde al civico 200** (censimento 2001) in quanto il civico 169 (censimento 2001) risulta essere allocato di fronte al 200 come mostrano le seguenti foto rilevate dal satellite del motore di ricerca Google.

**I dati riportati nell'atto di pignoramento NON concordano con quanto rilevato nel corso del sopralluogo in quanto il n° civico attuale è 200 e non 169 come riportato nel succitato atto.**

Le incongruenze indicate in precedenza si riscontrano anche nella visura Catastale storica, nonché nell'atto di compravendita. La modifica del n° civico 200 la si riscontra nel certificato di residenza, nonché nei documenti reperiti c/o l'U.T.C.



In forza della documentazione in atti e di quella reperita, possiamo desumere:

	<i>Ubicazione</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Va ni</i>	<i>Sup. catastale</i>
<b>Atto di Pignoramento</b>	Boscoreale, Via Passanti Flocco, n° 169 - piano 1°	10	259	21	A/3	2	7	151 mq
<b>Titoli di provenienza</b>	Boscoreale, Via Passanti Flocco, n° 169 - piano 1°	10	259	9-10-11-12	ND	ND	ND	ND
<b>Visura Catastale storica</b>	Boscoreale, Via Passanti Flocco, n° 169 - piano 1°	10	259	<u>21*</u>	A/3	2	7	ND
<b>Rilievi Esperto</b>	Boscoreale, Via Passanti Flocco, n° <u>200**</u> - piano 1°	10	259	21	A/3	2	7	<u>268 mq***</u> (138 + 130)

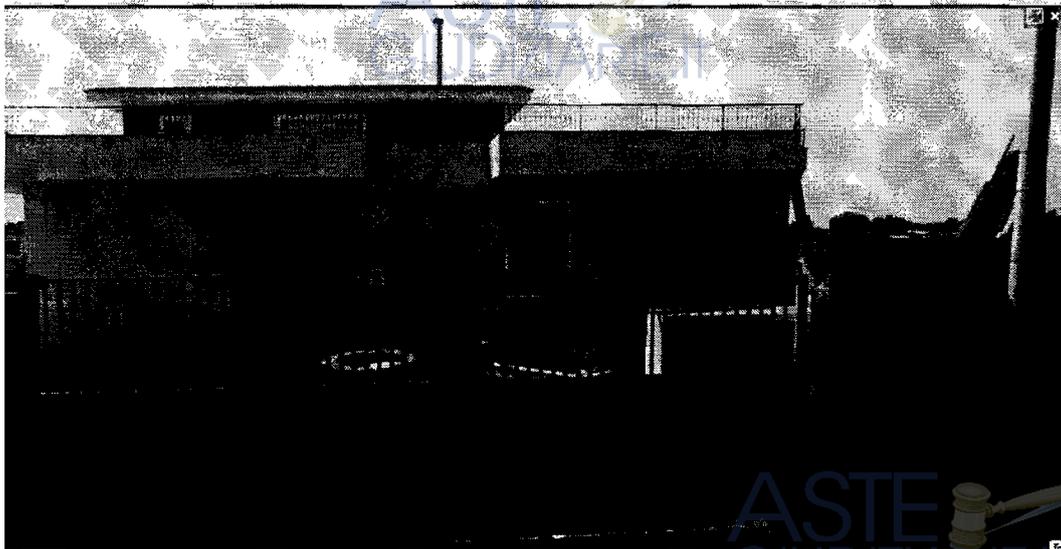
\* la p.lla 21 è stata originata dalla soppressione delle p.lle 9-10-11-12 (v. visura storica già in atti)

\*\* il civico 169 (censimento 1981) rappresenta il civico 200 (censimento 2001)

\*\*\* la superficie computata è data dalla somma dei 138 mq di sup. utile e dei 130 mq del terrazzo.

La tabella precedente evidenzia che il dato non congruente con quello riportato nei documenti in atti è la superficie rilevata dall'esperto.

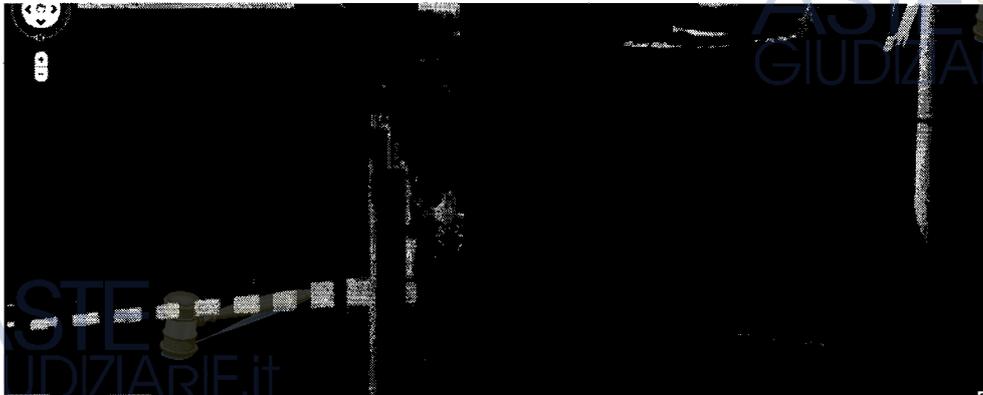
**Tutti gli altri dati risultano essere corrispondenti.**





Ing. Giuseppe FRACCHINI  
Via L. Da Vinci, 5,  
84018 Scafati (SA)  
Telefax 081/8639383 Cell. 347 4592917

pag. 7 di 25





### 3.3.2 Individuazione dei confini

Occorre precisare che né l'atto di compravendita, né l'atto di pignoramento, né la visura ipocatastale riportano i confini del bene pignorato.

Il fabbricato sito nel Comune di **Boscoreale (NA)**, **Via Passanti Flocco 200**, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	Cl.	Rendita €
10	259	21	A/3 - Abitazione di tipo economico	2	354,29

è attualmente individuato dai seguenti Confini:

<b>Nord</b>	Confina con area parcheggio di proprietà [REDACTED]
<b>Sud</b>	Confina con proprietà p.lla 824 (ex 387)
<b>Est</b>	Confina con area parcheggio di proprietà [REDACTED]
<b>Ovest</b>	Confina con proprietà p.lla 821

Sulla scorta di quanto descritto e dedotto ai paragrafi precedenti, ed in base ai sopralluoghi effettuati, si può attestare che NON vi siano sconfinamenti su proprietà aliena.

### 3.2 Descrizione dell'immobile e corrispondenza con atto di pignoramento

**Caratteristiche esterne:** l'immobile appartiene ad un fabbricato composto da due livelli: un piano terra adibito alla vendita di generi alimentari e bar ed un primo piano destinato a civile abitazione. Il cespite, come si evince dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto CHIARI di Napoli in data 07.07.2005, è ubicato al primo piano dalla planimetria catastale, si riscontra che il cespite si compone di sette vani con annesso terrazzo a livello che consente l'affaccio sull'area parcheggio, su Via Passanti Flocco e sulla proprietà

All'appartamento si accede mediante scala esterna in muratura di proprietà esclusiva che si diparte dall'area parcheggio. Allo stato dei fatti, la superficie del terrazzo rilevata risulta essere molto più ampia di quella riportata nella planimetria catastale come rappresentato nella planimetria già allegata agli atti di causa. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di **Boscoreale**, non è dotato di rilevante panoramicità e risente del traffico veicolare. La struttura portante



costituita da C.A., mentre pareti e tramezzi sono in mattoni laterizi. L'accesso è direttamente dalla strada principale (Via Passanti Flocco). Gli intonaci esterni sono stati rifatti recentemente così come gli infissi e la porta di ingresso. Il lato Ovest del terrazzo è privo di parapetto.

**Caratteristiche interne:** allo stato attuale l'immobile è abitabile in quanto gli interni sono stati ristrutturati di recente come mostrano i rilievi fotografici [cfr. All.to 2].

**Caratteristiche tecnologiche:** l'impianto elettrico, ad un esame de visu risulta conforme alle norme vigenti. L'impianto idrico (adduzione acqua, scarico acque domestiche e meteoriche) è stato rifatto di recente. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.

### 3.3 Stato di possesso del bene

Alla data odierna l'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla coniuge [REDACTED]

### 3.4 Regime patrimoniale del debitore

Dal certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune Scafati in data 07/04/11, già allegata agli atti di causa, risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 11/08/1977 in regime di comunione dei beni.

Con atto del 24/02/1988 rep. 193831 a rogito del Notaio Carlo Calabrese hanno scelto il regime di separazione dei beni come da documenti già allegati agli atti di causa.

### 3.5 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

L'immobile risulta gravato da:

- Ipoteca Volontaria di € 2.000.000,00 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di €1.000.000,00 del 07/07/2005, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12/07/2005 ai nn.



**39039/12432 a favore di Sanpaolo Banco di Napoli SpA contro il Sig.r**  
[REDACTED]



### **3.6 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati**

L'immobile risulta gravato da:

Pignoramento del 15/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **17/03/2008**, nn. **1279/2008**, a seguito di Verbale di Pignoramento notificato in data **19/12/2007** a favore di [REDACTED] contro il Sig.r [REDACTED]

### **3.7 Conformità agli strumenti urbanistici**

#### **3.7.1 Regolarità edilizia**

Nell'atto di compravendita, già allegata agli atti di causa, redatto il **07/07/2005** dal Notaio **Roberto CHIARI**, repertorio n°**12697** raccolta n°**6175**, all'art. 7 la parte alienante dichiara sotto la propria responsabilità che il fabbricato oggetto della vendita è "*legittimato urbanisticamente in base alla C.E. in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989 rilasciata dal Comune di Boscoreale*".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Boscoreale** è stato accertato che successivamente a tale data, per l'immobile in causa, sono pervenute richieste per il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie per effettuare modifiche.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, e vista la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), si desume che **lo stato di fatto dell'immobile si discosta dai grafici del progetto di completamento allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989 rilasciata dal Comune di Boscoreale** come da documentazione già allegata agli atti di causa.

Nella fattispecie si evidenziano le seguenti irregolarità:

#### **a) Modifica della distribuzione interna**

L'attuale distribuzione interna, anche se corrisponde alla planimetria depositata al catasto (Agenzia del Territorio), non è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989





rilasciata dal Comune di Boscoreale. Questo abuso, ai sensi degli artt. 6 e 37 del DPR 380/01 e smi, è sanabile con una sanzione amministrativa di € 1000,00 da corrispondere al Comune di Boscoreale e può essere risolto presentando al Comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

Inoltre, dall'Attestazione rilasciata dall'ufficio "IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di Boscoreale il 06/06/2011 prot. n° 7402 del 07/04/2011 si evince che sull'immobile, distinto in Catasto al foglio 10 part.IIIa 259 - sub 21, **non risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

**b) Aumento della superficie non residenziale**

Stante la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989, già allegata agli atti di causa, è stato legittimato un terrazzo avente superficie  $3,80 \times 12,60 = 48,88$  mq.

Dai sopralluoghi eseguiti, nonché dalla relazione di accertamento di conformità urbanistica, prot. 1448/17 del 06-04-09, redatta dai preposti dell'UTC Geom. Vincenzo [redacted] e Geom. Francesco Gentile, già allegata agli atti di causa, si riscontra sul terrazzo una muratura di confine sul lato Sud di altezza 2,00 m, mentre sul lato Nord è stata eseguita una muratura in blocchi di altezza 50,00 cm con soprastante ringhiera di 50,00 cm.

Tale abuso ha comportato un aumento della superficie non residenziale, in altri termini, è stata posta in uso la copertura dell'opificio come terrazzo.

Il suddetto abuso è sanabile pagando al Comune gli Oneri Concessori i quali, data l'estensione dell'abuso ammontano a circa € 1500,00.

In definitiva i costi per risanare gli abusi, considerando anche l'incarico da affidare ad un tecnico per l'istruzione della pratica, ammontano ad € 3000,00

È necessario osservare che a seguito della richiesta del Comando Stazione Carabinieri di Boscoreale, in data 03-04-08 è stato eseguito da parte dei preposti



dell'UTC Geom. Vincenzo [REDACTED] e Geom. Francesco Gentile, unitamente a personale dello stesso Comando ed a personale del Comando di Polizia Locale, un sopralluogo sull'immobile che ha indotto il Comando di Polizia Locale a sporgere denuncia alla Procura della Repubblica del Tribunale di Torre Annunziata, prot. 25/115 2009 già allegata agli atti di causa, per comunicare notizia di reato, ai sensi dell'art. 347 c.p.p., commesso in violazione della seguente normativa:

- art. 27 comma 4 ed art. 44 del DPR 06-06-2001 n° 380 e smi;
- artt. 1 - 2 - 20 Legge 02-02-1974 n° 64;
- artt. 2 - 4 - 13 - 14 Legge 05-11-1971 n° 1086.

### 3.7.2 Regolarità Urbanistica

Vedasi paragrafo 3.7.1.

### 3.7.3 Esistenza dichiarazione di agibilità

Dall'Attestazione, già allegata agli atti di causa, rilasciata dall'ufficio "IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di **Boscoreale** il **06/06/2011** prot. n° **7402** del **07/04/2011** si evince che sull'immobile, distinto in Catasto al foglio 10 part.lla 259 - sub 21, **NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

### 3.7.4 Destinazione urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, già allegata agli atti di causa, rilasciato dall'ufficio "IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di **Boscoreale** il **06/05/2011** n° **7401/2011** si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto in Catasto al foglio 10 part.lla 259 - sub 21, ha la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente PRG:

- "Zona E - Agricola";

Inoltre, il terreno su cui sorge l'immobile

- Rientra nella zona rosa ad alto rischio della pianificazione nazionale emergenza vesuviana ai sensi della Legge Regionale 21 del 10.12.2003;



- è sottoposto a vincolo paesistico - ambientale ai sensi della Legge 1497/39;
- non è attraversato dal fuoco ai sensi della Legge 428/93;
- è sottoposto a vincolo sismico e ricade in zona 2;
- ai sensi della variante al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale del Sarno NON è interessata da pericolosità.

### **3.7.5 Art. 46 DPR 380/01**

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

### **3.7.6 Art. 40 L. 47/85**

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

### **3.7.7 Insufficienza di notizie**

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

## **3.8 Determinazione del valore con indicazione del criterio di stima**

Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore è compiuta (scopo della stima): vale il principio di dipendenza del valore di stima in base allo scopo per la quale è redatta.

Tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato deve essere riconosciuto universalmente come identico per tutti i periti estimatori, ossia quello basato sulla comparazione dei dati raccolti.

Allo scopo si farà riferimento alla Norma UNI 11612:2015.

Non vi è dubbio che il bene immobile oggetto di stima presenta la capacità ad essere direttamente scambiato per l'utilità che esso può dispiegare e pertanto per esso si adotta quale criterio di stima il più probabile valore di mercato, che si definisce attraverso la valutazione tra la domanda e l'offerta del bene. Occorre, perciò costruire, sulla base di ipotesi di partenza, una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima, e per mezzo di adeguate comparazioni, trattandosi di immobili dalle transazioni dilatate nel tempo, determinare un prezzo



che è il più probabile valore di mercato, che - attenzione - non è esattamente il valore di mercato, trattandosi di un giudizio di stima e non prezzo certo di vendita reperito sul mercato.

Seguendo la norma tecnica UNI 11612: 2015, ci si avvale allora di due metodi di stima:

1 - Stima Diretta o per Comparazione ovvero **Market Approach**;

2 - Stima per Capitalizzazione dei Redditi ovvero **Income Approach**.

Il valore finale dell'immobile da stimare sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi 1) e 2).

### **3.8.1 Determinazione della Superficie Commerciale**

Un immobile può essere misurato in vari modi: c'è la superficie netta di calpestio, quella lorda con i muri, quella delle superfici comuni e così via. In pratica se non si adopera un criterio uniforme del calcolo delle superfici di riferimento si rischia di proporre valori discordanti.

Onde evitare interpretazioni erranee dei dati, si è fatto riferimento a due indirizzi normativi: la norma **UNI 10750: 2005** ed il **D.P.R. 138/98**. Entrambi definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

La **Superficie Commerciale** è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, la quale comprende:

- la superficie utile abitabile, costituita dalla somma delle superfici calpestabili, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile ( $S_{comtot}$ ) è data dalla seguente formula:



$$S_{comot} = \sum_1^n S_{utile} + \sum_1^n k_i \cdot S_{p_i}$$



dove

$S_{utile}$  = superficie utile calpestabile dell'immobile,

$S_{p_i}$  = superficie pertinenze,

$K_i$  = coefficienti di adeguamento o ragguaglio.

I coefficienti di adeguamento adottati e qui di seguito riportati, fanno

riferimento alla norma **UNI 10750: 2005** ed al **D.P.R. 138/98**.



### Coefficienti di Adeguamento

Tipologia Superficie	% K
Superfici Calpestabili	100
Pareti divisorie interne	100
Pareti interne Portanti e perimetrali per immobili Plurifamiliari	50
Pareti interne Portanti e perimetrali per immobili Indipendenti o Monofamiliari	100
Balconi e Terrazze Scoperti Comunicanti	25
Balconi e Terrazze Scoperti NON Comunicanti	15
Balconi e Terrazze Coperti Comunicanti	35
Balconi e Terrazze Coperti NON Comunicanti	20
Balconi, Terrazzi e simili per immobili Pubblici e Terziari	10
Patii e Porticati	35
Verande	60
Giardini di appartamento	15
Giardini di ville e villini	10
Scale, Rampe, Ascensori (proiezione in pianta)	100
Bagni	100
Ripostigli	100
Corridoi	100
Ingressi	100
Accessori a servizio Diretto (Bagni, Ripostigli, Corridoi, Ingressi) per Negozi e Posti auto privati	50
Soffitte, Cantine e simili Comunicanti con vani principali	50
Soffitte, Cantine e simili NON Comunicanti con vani principali	25
Area scoperta di pertinenza esclusiva (corte, cortili e simili)	10
Area scoperta di pertinenza esclusiva di Negozi	20
Solaio	20
Taverna	50





Tabella riepilogativa computo Superficie Commerciale

<i>Scheda Immobile</i>	<i>Superficie misurata [mq]</i>	<i>%K</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>
<b>Superficie Utile Abitabile</b>		100	
<i>Stanza</i>		100	
<i>Stanza</i>		100	
<i>Stanza</i>		100	
<i>Salone</i>		100	
<i>Cucina</i>	137,87	100	<b>137,87</b>
<i>WC 1</i>		100	
<i>WC 1</i>		100	
<i>Ripostiglio</i>		100	
<i>Disimpegno</i>		100	
<i>Scale</i>		100	
<b>Terrazzo</b>	515,54	25	<b>129,89</b>
		<b>Scomtot</b>	<b>266,76</b>

### 3.8.2 Stima Diretta o per Comparazione – Market Approach

Nella stima per comparazione si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Per il metodo di stima assunto, sintetico-comparativo, il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Al fine di eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, attraverso indagini ed interviste eseguite in zona, attraverso dati forniti dalla agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale in cui ricade il bene, attraverso siti web specializzati nella compravendita di immobili, il sottoscritto C.T.U. ha riferito i prezzi di mercato rilevati all'unità di consistenza, che è il metro quadrato.

Onde garantire una migliore valutazione del prezzo, si è ritenuto opportuno valutare la **deviazione standard**<sup>1</sup> prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **2° semestre 2015** e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, è stata calcolata una media "ripulita" dai valori anomali.

<sup>1</sup>La deviazione standard è una misura indicativa di quanto i valori si discostano dal valore medio.



Il prezzo medio a mq, precedentemente stabilito, è stato successivamente corretto secondo i seguenti parametri:

- stato di conservazione, di manutenzione e finiture;
- regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli;
- salubrità e sicurezza dei locali;
- ubicazione rispetto al centro abitato;
- accessibilità e distanza dalla strada;
- stato d'uso;
- vetustà impiantistica;
- orientamento e panoramicità.

Dopo una cospicua serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, il quadro emerso si può evincere dalle tabelle successive.

Prezzo 1	Prezzo 2	Prezzo 3	Prezzo 4	Prezzo 5	Prezzo 6	
900	850	1000	1035	1020	1100	
						<b>Prezzo Medio</b>
						984,17 €/mq
<b>Deviazione. Stan</b>		<b>Prezzo Med+DS</b>		<b>Prezzo Med-DS</b>		
92,33		1076,49		891,84		
						<b>Prezzo Medio Ripulito</b>
						988,75 €/mq

<b>Coefficiente Correttivo totale</b>	30 %
<b>Prezzo Medio Corretto</b>	
1285,38 €/mq	

Valore di Mercato dell'Immobile		
Prezzo Medio Corretto	x	Superficie Commerciale
1285,38		266,76
<b>V.M.</b>		<b>342880,21 €</b>



Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore di mercato pari a:  
**€ 343.000,00 (euro trecentoquarantatremila/00).**

### 3.8.3 Stima per Capitalizzazione dei Redditi - Income Approach

La stima per capitalizzazione si basa sulla capacità del fabbricato di produrre un reddito futuro e si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

La capitalizzazione dei redditi, infatti, è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale, il valore di mercato, dividendo il **Reddito Netto  $R_n$**  che il capitale produce (ossia il **Reddito Lordo Annuo - R.A.L.** - al netto delle **Spese**) per un saggio  $r$  detto **Saggio di Capitalizzazione**.

Non essendo possibile determinare le spese nel caso specifico, si può fare una valutazione media ed approssimativa di esse. In genere le spese sono determinate dai seguenti fattori:

- **Manutenzioni:** Sono direttamente proporzionali alla vetustà ed inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3-7% del R.A.L.
- **Ammortamenti:** La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1-5% del R.A.L.
- **Assicurazione:** Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5% del R.A.L..
- **Amministrazione:** Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5-2% del R.A.L.
- **Sfitti ed Inesigibilità:** Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2-4% del R.A.L.
- **Imposte:** Incidono intorno al 5-15% del R.A.L.

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene:

Spese di Gestione		%
1	Manutenzione	4
2	Assicurazione	0,5
3	Amministrazione	1,1
4	Sfitti ed Inesigibilità	2
5	Ammortamenti	1,3
6	Imposte	6,1
<b>Totale Spese</b>		<b>15</b>



Ing. Giuseppe FRACCHINI  
Via L. Da Vinci, 5,  
84018 Scafati (SA)  
Telefax 081/8639383 Cell. 347 4592917

pag. 19 di 25

Attualmente l'immobile risulta **occupato dal Sig.** [REDACTED] pertanto, dopo una serie di accertamenti relativi alla locazione di immobili simili a quello oggetto della presente stima attraverso indagini effettuate contattando privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, consultando il sito web dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ha riferito i prezzi di mercato rilevati alla locazione.

Prezzo 1	Prezzo 2	Prezzo 3	Prezzo 4	Prezzo 5	Prezzo 6
2,60	2,40	3,10	2,98	2,88	3,41
					<b>Prezzo Medio</b>
					2,90 €/mq
<b>Deviazione. Stan</b>		<b>Prezzo Med+DS</b>		<b>Prezzo Med-DS</b>	
0,36		3,26		2,54	
					<b>Prezzo Medio Ripulito</b>
					2,90 €/mq

<b>CANONE MENSILE</b>		
Canone Medio	x	Superficie Commerciale
2,90		266,76
		<b>771,60 €</b>

<b>Reddito Lordo Annuo</b>		
Canone Mensile	x	Numero Mensilità
771,60		12
		<b>R.L.A. 9259,10 €/anno</b>

Considerate le spese annue S nella misura del 15% si ha un reddito netto Rn di € 7870,21.

La formula adottata è quella corrispondente ad una durata perpetua del fabbricato:

$$V_{cap} = R_n / r$$

Si adotta un Saggio di capitalizzazione pari al 2.6%:



$$V_{cap} = € 7870,21 / 0,026 = € 302700,24$$

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore pari a: € **303.000,00 (euro trecentotremila/00).**

#### 3.8.4 Valore finale Stimato

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari in esame sia il seguente:

$$\text{Valore del bene} = (VM + V_{cap}) / 2 = (€ 343.000,00 + € 303.000,00) / 2 = \\ € 323.0000,00$$

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore di mercato pari a: € **323.000,00 (euro trecentoventitremila/00).**

Il valore stimato deve essere decurtato delle spese necessarie a risanare gli abusi, come computate al § 3.7.1, ammontante ad € 3000,00.

**Ergo il valore definitivo dell'immobile è pari ad € 320.000,00.**



#### 4 Elenco Allegati

Ai precedenti elaborati peritali sono stati già allegati:

- a) Atto di compravendita;
- b) Planimetria catastale, Estratto di Mappa, Visura Storica, Visure p.lle confinanti;
- c) Documentazione Edilizia ed Urbanistica reperita c/o U.T.C. ;
- d) Comunicazioni svolgimento operazioni peritali;
- e) Certificato di Destinazione Urbanistica,
- f) Ispezione Ipotecaria;
- g) Certificato di Matrimonio, Certificato di Residenza ed Estratto di Nascita;
- h) Planimetria dell'immobile;
- i) Certificato Toponomastico;
- j) Atto di compravendita;
- k) Richiesta ultimazione lavori avanzata dall'UTC, prot. 667 del 13-01-2009;
- l) Visura p.lla 821;
- m) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Boscoreale;
  - m1) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989;
  - m2) Concessione Edilizia in Sanatoria – Calcolo delle superfici;
  - m3) Concessione Edilizia in Sanatoria – Relazione Tecnica;
  - m4) Concessione Edilizia in Sanatoria – Grafico stato dei luoghi;
  - m5) Concessione Edilizia in Sanatoria – Grafico progetto di completamento;
- n) Planimetria Catastale;
- o) Attestato mancato rilascio agibilità;
- p) Relazione di accertamento di conformità urbanistica dei tecnici dell'UTC di Boscoreale Geom. [REDACTED] e Geom. Gentile;
- q) Denuncia alla Procura della Repubblica di Torre Annunziata.

Sono compresi nella presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 2 (due) allegati:

- 1. Verbale di sopralluogo;
- 2. Foto attuali dell'immobile.



Ing. Giuseppe FRACCHINI  
Via L. Da Vinci, 5,  
84018 Scafati (SA)  
Telefax 081/8639383 Cell. 347 4592917

pag. 22 di 25

## 5 Conclusioni

*Da quanto constatato ed acquisito si deduce:*

- a. Ad oggi, nulla è strutturalmente ed urbanisticamente modificato rispetto al 2013;*
- b. L'immobile resta ancora soggetto a gravami, vincoli e formalità del 2013;*
- c. Il valore stimato ad oggi, ha avuto una riduzione di circa il 25% rispetto al 2011. Attualmente l'immobile ha un valore di mercato pari a 3200000,00 euro.*

Ritenendo completamente espletato il mandato conferito, l'esperto incaricato rassegna la relazione composta da **22 (ventidue)** pagine dattiloscritte ed integrata da **2 (due)** allegati.

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare, si ribadiscono le conclusioni alle quali si è giunti.

Con Osservanza

L'esperto Dr. Ing. Giuseppe Fracchini



*Giuseppe Fracchini*