TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE - REPARTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. G. SCOPPA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA

ITALFONDIARIO CONTRO _

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN CASAVATORE ALLA VIA ESPOSITO GIOVANNI N. 7

Arch. Leonardo Recchia

PREMESSA INTRODUTTIVA

Consulenza tecnica d'ufficio, richiesta dal G. E. Dott. Scoppa con incarico conferito con giuramento di rito nell'udienza del giorno 22 settembre 2005 al sottoscritto arch. Leonardo Recchia, con studio in Napoli alla via Girolamo Santacroce n° 5/A, iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Napoli con matr.9277.

Il G. E. incaricava il consulente nominato, di procedere, previa una breve descrizione e dopo aver accertato se i confini e i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.

Incaricava altresì, l'esperto ad accertare, con riferimento alla legge sul "Condono Edilizio" 28 - 02- 1985 , n° 47, in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione, e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

DESCRIZIONE DELL'AREA URBANA

La proprietà immobiliare da stimare, è situata nella cittadina di Casavatore comune autonomo dal 1946, data in cui si distaccò ufficialmente da Casoria, di cui era stata frazione sino ad allora. Con circa 21.000 abitanti il centro urbano si estende su una superficie di 1,62 Kmq, confina per tre lati con la città di Napoli (di cui è quasi parte integrante), e per il resto con i comuni di Casoria ed Arzano.

Il territorio cittadino di antiche origini è interno al sistema di *Villae*, *Pagi*, *Vigi* e *Casali* dei dintorni di Napoli.

Mentre agli inizi della sua storia l'economia della città era di natura essenzialmente agricola e commerciale (settore delle carni), negli anni '60 Casavatore assunse una connotazione prevalentemente industriale e con Arzano e Casoria faceva parte del più famoso triangolo industriale a nord di Napoli. Attualmente l'economia del territorio ha assunto carattere soprattutto terziario.

L'elevata densità abitativa di 12.963 abitanti/kmq annovera Casavatore tra i comuni dell'area metropolitana napoletana a forte domanda immobiliare e condizionata dal mercato immobiliare partenopeo, per la prossimità col capoluogo, cui è ben collegato con mezzi di trasporto pubblico, e per la presenza di tutti i servizi primari e secondari.

NOTIZIE DELL'AREA IN CUI SONO COMPRESI I CESPITI

L'immobile, ubicato in via Sottotenente Giovanni Esposito, prossima al centro storico cittadino, è compreso nell'area ad est dell'incrocio tra Viale G. Marconi e Corso Europa, i due assi commerciali più importanti della centro abitato. Questo territorio è caratterizzato da edilizia residenziale recente ed in accrescimento, provvisto di servizi comunali quali un impianto sportivo, un mercato e diverse scuole. L'unica presenza di edilizia meno recente sulla via suddetta è costituita da una cortina di case, memoria degli antichi insediamenti a carattere agricolo. Questa edilizia è l'unica nell'area che presenta un evidente degrado architettonico e ambientale, ed in molti casi è stata oggetto di demolizione e trasformazione in nuova edilizia residenziale.

DESCRIZIONE CONFINI E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

I cespiti da stimare sono stati realizzati, in carenza di concessione edilizia, su un suolo riportato in catasto urbano al foglio 18, già foglio 2, del Comune di Casavatore, particelle 40 e 41.

Gli immobili pignorati, come si evince dalla certificazione Ipotecaria e catastale presente in atti, sono stati identificati con le lettere "A"; "B"; "C", come ai grafici allegati.

"A" - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

DESCRIZIONE: L'appartamento "A" adibito a civile abitazione è situato al primo piano con accesso, attraverso una scala, dal secondo cortile condominiale.

E' composto da un ingresso, cucinotto, bagno, una camera da pranzo, tre camere da letto, un terrazzo e un balcone.

La superficie netta utile è risultata di circa 72 mq più un terrazzo a livello di 29 mq, un balcone di 4,11 mq, un terrazzo al piano ammezzato di 12 mq e un terrazzo di copertura di 63 mq.

Superiormente alla superficie del cucinotto e corridoio è situato un piano ammezzato di circa 10 mq. Originariamente, come si può leggere sulla planimetria catastale allegata, l'accesso a tale ammezzato avveniva attraverso una scala interna posta all'incrocio tra il corridoio e l'ingresso per il bagno. Attualmente la situazione è modificata e l'entrata in questo vano ammezzato avviene tramite una scala esterna posta sul terrazzo del primo livello che serve a sua volta un nuovo terrazzo, di circa 12 mq, corrispondente alla superficie del corridoio d'ingresso e del bagno.

Inoltre, sempre in maniera non conforme alla planimetria catastale, l'appartamento "A" presenta un ulteriore terrazzo, a copertura

dell'interero appartamento, protetto con struttura in ferro e lamiera, servito da una scala posta sul terrazzo del piano ammezzato, di circa 63 mq.

L'altezza interna dell'appartamento "A" è di mt 4,20 ad eccezione del vano ammezzato che è di mt 1,60.

L'interno dell'appartamento è in cattivo stato di conservazione con un grado di finitura interna scadente - pareti e soffitti rivestiti con intonaco civile, attintati e rivestiti con parati in più punti scollati; gli infissi esterni e interni, di mediocre qualità, in cattive condizioni; l'impianto idrico adeguato, l'impianto elettrico apparentemente idoneo, ma privo di rete di messa a terra e interruttore magnetotermico differenziale. Non esiste impianto di riscaldamento.

DATI CATASTALI: L'immobile abitato dal nucleo famigliare della Sig.ra De censito in NCEU del Comune di Casavatore alla partita 1001653, foglio 18 particella [redacted], via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7 (già via Sambuco), piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 284,05, intestato a

CONFINI: Confina a nord con il primo cortile condominiale, a est con proprietà lavarone (vedi visura catastale), a sud con il secondo cortile condominiale e a ovest con una proprietà [redacted] (vedi visura catastale).

"B" - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

DESCRIZIONE: L'appartamento "B" adibito a civile abitazione è situato al piano terra con ingresso dalla porta di fronte a destra in fondo al secondo cortile condominiale.

E' composto da un vano adibito a pranzo e letto un cucinotto e un bagno.

La superficie netta utile è di circa 26, 73 mq.

DATI CATASTALI: L'immobile abitato dal nucleo familiare di una figlia della Sig[illegible] robabilmente a titolo gratuito, è censito in NCEU del Comune di Casavatore alla partita 1001653 foglio 18 particella [illegible] via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7 (già via Sambuco), piano T, categoria A/4, classe 5, vani 1,5, rendita catastale euro 65,07, intestato [illegible]

CONFINI: Confina a nord con il primo cortile condominiale, a est con la proprietà [redacted] e a sud con la proprietà [illegible] (vedi visura catastale).

"C" - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

DESCRIZIONE: L'appartamento "C" adibito a civile abitazione è situato al piano terra con ingresso dalla porta di fronte a sinistra in fondo al secondo cortile condominiale. E' composto da un vano letto cucina e bagno. La superficie netta utile è di circa 42,18 mq.

DATI CATASTALI: L'immobile abitato dal nucleo familiare [redacted] a titolo gratuito, è censito in NCEU del Comune di Casavatore alla partita 1001653 foglio 18 particella [illegible] a Esposito Sottotenente Giovanni n. 7 (già via Sambuco), piano T, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita catastale euro 121,37, intestato a [illegible]

CONFINI: Confina a nord con il primo cortile condominiale, a est con la proprietà [redacted] (vedi visura catastale), a sud con la proprietà

(vedi visura catastale) e ad ovest con la proprietà

ACCERTAMENTO AI SENSI DELLA LEGGE SUL CONDONO EDILIZIO (LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47)

Lo stabile risulta edificato, nel suo complesso, in assenza di licenza edilizia.

"A" - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Il fabbricato "A", foglio 18 particella è composto da due parti costruite in epoche diverse. La struttura portante dell'appartamento, corrispondente ai quattro vani originari, risale certamente ad un periodo anteriore al 1965. La parte in cemento armato, corrispondente al solaio di copertura, all'area del terrazzo, ingresso, cucinotto e bagno, è di epoca recente, anche se non inquadrabile esattamente nel tempo.

Per questa ultima parte è stata presentata istanza di condono, al nome della sig.ra Tale richiesta, datata 15 giugno 1987 con numero B/5643 - B/5644, ha come oggetto una variazione planimetrica per frazionamento e fusione dello stesso ai quattro vani originari. (V. allegato). Le dovute oblazioni sono state pagate.

"B" - UNITA' AL PIANO TERRA

Il cespite "B", foglio 18 particella 41 subalterno 2, è stato interessato anch'esso da un'istanza di condono, e relativa pratica, al nome della sig.ra .ale richiesta, datata 15 giugno 1987 con numero B/5642, ha come oggetto una variazione planimetrica per ampliamento di un vano con una superficie di circa 4,6 mq. (vedi allegato) Le oblazioni sono state corrisposte.

"C" - ABITAZIONE AL PIANO TERRA

L'unità "C", foglio 18 particella 41 subalterno 1, è stato interessata anch'esso da un'istanza di condono, e relativa pratica, al nome [redacted]. Tale richiesta, datata 15 giugno 1987 con numero B/5655, ha come oggetto una variazione planimetrica per ampliamento di un vano (sopraelevazione) con una superficie di circa 19,77 mq. Inoltre superiormente a tale nuovo vano è stata presentata ulteriore istanza di condono, datata 15 giugno 1987 con numero B/5641, avente come oggetto una variazione planimetrica per sopraelevazione di due vani, per due piani, con una superficie totale di circa 85 mq (vedi allegato). Le corrispondenti oblazioni sono state pagate.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Considerato che tutti gli immobili sono detenuti dalla stessa esecutata e/o da suoi figliuoli, non vi è luogo a considerare canoni di locazione.

Tener conto della misura di canoni corrisposti in zona non è stato materialmente possibile, per la generalizzata reticenza nel rendere noti questi dati, e fissarne di arbitrari equivarrebbe ad introdurre nel calcolo una variabile poco meno che personale.

Si è preferito, quindi, utilizzare il metodo di stima diretto sintetico, mediante accertamento dei valori di mercato correnti nella zona, e comparazione di questi elementi con i prezzi posti a base di asta pubblica.

Da indagini eseguite in zona, direttamente e presso agenzie di mediazione immobiliare, è risultato che Il costo medio per unità abitative ubicate in via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7 attualmente

è compreso tra € 1.500,00 e € 2.000,00 per metro quadrato di superficie coperta netta utile.

Il limite inferiore di € 1.500,00 può ritenersi applicabile agli immobili in oggetto per ubicazione, caratteristiche costruttive, distribuzione interna e grado di finitura.

Rispetto al valore del mercato occorrerà poi tenere conto delle condizioni effettive degli immobili, dello stato di conservazione, e del fatto che gli stessi sono occupati, sia pure senza titolo.

Il costo base si corregge, per tali ragioni, con un coefficiente variabile tra 0,9598 e 0,9898.

Si avrà, pertanto:

"A" - APPARTAMENTO AL 1° PIANO

- Superficie utile:		
mq 72,00 x €/mq. 1.500,00 X 0,9898 =	€	106.898,40
- Terrazzo a livello e balcone:		
mq 33,11 x 0,30 x €/mq 1.500,00 x 0,9898 =	€	14.747,52
- Terrazzo ammezzato:		
mq 12,00 x 0.25 x €/mq. 1.500,00 X 0,9898 =	€	4.454,10
- Terrazzo di copertura:		
mq 63,00 x 0,25 x €/mq. 1.500,00 X 0,9898 =	€	23.384,02
Totale	**€**	**149.484,04**

"B" - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

- Superficie utile:		
mq 26,73 x €/mq 1.500,00 X 0,9598 =	€	**38.483,10**

"C" - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

- Superficie utile:		
mq 42,18 x €/mq 1.500,00 X 0,9598 =	€	**60.726,55**

NOTA AGGIUNTIVA

In occasione della ispezione dei luoghi è risultato che, evidentemente in epoca successiva alla sottoscrizione della obbligazione alla base della procedura (e ciò si deduce dalla mancata inclusione di esse dall'atto di

pignoramento), superiormente ai cespiti "B" e "C" sono stati realizzate altre due unità che saranno identificati con "D" e "E".

Poiché queste fabbriche sono state edificate dalla stessa esecutata, e che - almeno per accessione - queste fanno parte del patrimonio [redacted], pur in assenza di disposizioni se ne effettua la valutazione, per completezza di incarico.

APPARTAMENTO "D"

L'immobile abitato è censito in NCEU del Comune di Casavatore al foglio 18 partice... on:

- subaltern via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7, piano primo, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita catastale euro 121,37, intestato a
- subalterr via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7, piano primo, categoria A/5, classe 6, vani 1, rendita catastale euro 43,38, intestato a
- subalter... via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7, piano secondo, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita catastale euro 121,37, intestato
- subalter via Esposito Sottotenente Giovanni n. 7, piano secondo, categoria lastrico solare, intestato

La nuova costruzione consiste in un struttura in cemento armato non completata posta, al primo e secondo piano, superiormente all'Appartamento "C". Composto ogni piano di due vani è servito da una scala autonoma. Ogni piano è di 42,46 mq mentre il vano scala di 12.75 mq. Complessivamente la superficie netta utile è di 110,42 mq.

STIMA

Considerando che il prezzo di mercato di un appartamento di medie qualità, di nuova costruzione, a Casavatore è di € 2.000,00 mq si avrà:

Valore dell'immobile a nuovo € 2000,00 mq x 55,21 = € 22.0840 a cui bisogna sottrarre il 65% in quanto non completato così ripartito: 25% per la struttura in cemento armato; 9% coperture; 6% infissi; 12% pavimenti; 4% pitture; 5% impianti). In conclusione si avrà:

- Superficie utile:
mq 110,42 x €/mq 700 x 0.9698 = **€ 74.959,72**

APPARTAMENTO "E"

L'immobile abitato è censito in NCEU del Comune di Casavatore al foglio 18 particella Esposito Sottotenente Giovanni n. 7, piano primo interno 10, categoria A/5, classe 4, vani 1 rendita catastale euro 31,50, intestato a [redacted];

L'immobile consiste in un vano posto al primo piano superiormente all'Appartamento "B" di 24.68 mq

STIMA
- Superficie utile:
mq 24,68 x €/mq 1.500,00 x 0.9700 = **€ 35.909,40**

CONCLUSIONI

"A" - APPARTAMENTO IN CASAVATORE (NA), A VIA ESPOSITO GIOVANNI N. 7, PIANO PRIMO, SENZA NUMERO INTERNO, DELLA CONSISTENZA DI 4 VANI ED ACCESSORI, SUPERFICIE COPERTA NETTA UTILE MQ 72,00 OLTRE A TERRAZZO A LIVELLO E BALCONE PER COMPLESSIVI MQ 29,00 NONCHE' TERRAZZO AMMEZZATO DI MQ 12,00 E TERRAZZO DI COPERTURA DI MQ. 63,00, VALORE A BASE D'ASTA € 149.484,04.

"B" - UNITA' IMMOBILIARE IN CASAVATORE, A VIA ESPOSITO GIOVANNI N. 7, PIANO TERRA, DELLA CONSISTENZA DI UN VANO ED ACCESSORI, SUPERFICIE COPERTA MQ. 26,73, VALORE A BASE D'ASTA € 38.483,10.

"C" - UNITA' IMMOBILIARE IN CASAVATORE, A VIA ESPOSITO GIOVANNI N. 7, PIANO TERRA, DELLA CONSISTENZA DI DUE VANI E

ACCESSORI, SUPERFICIE COPERTA MQ 42,18, VALORE A BASE D'ASTA € 60.726,55.

"D" - UNITA' IMMOBILIARE IN CASAVATORE, A VIA ESPOSITO GIOVANNI N. 7, PRIMO E SECONDO PIANO, DELLA CONSISTENZA DI DUE VANI PER PIANO, SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ 110,42, VALORE A BASE D'ASTA € 74.959,72.

"E" - UNITA' IMMOBILIARE IN CASAVATORE, A VIA ESPOSITO GIOVANNI N. 7, PRIMO PIANO, DELLA CONSISTENZA DI UN VANO, SUPERFICIE COPERTA MQ 24,68, VALORE A BASE D'ASTA € 35.909,40.

RIEPILOGO

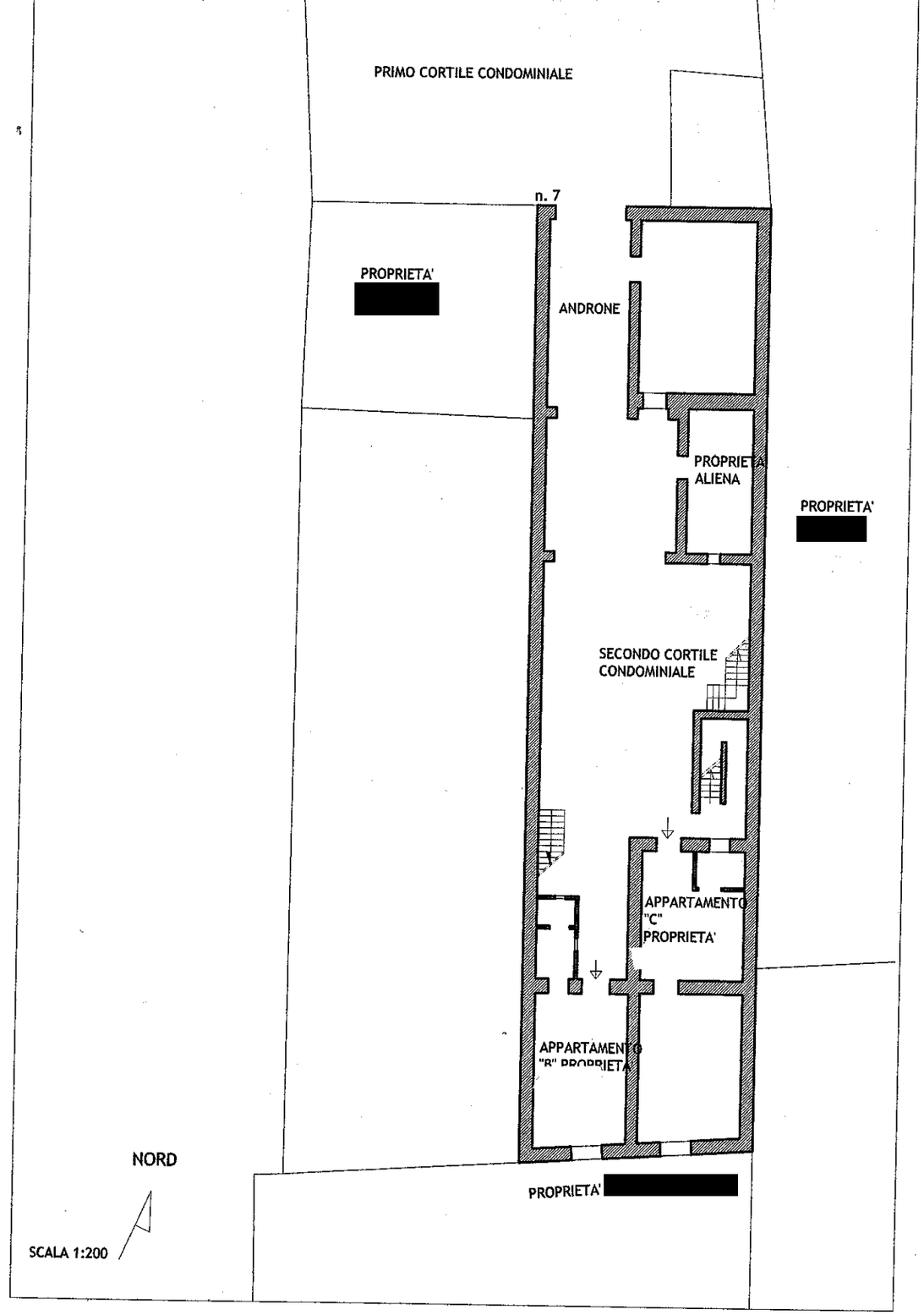
- **Valore Appartamento "A"**	**€ 149.484,04**
- **Valore Appartamento "B"**	**€ 38.483,10**
- **Valore Appartamento "C"**	**€ 60.726,55**
- **Valore Appartamento "D"**	**€ 74.959,72**
- **Valore Appartamento "E"**	**€ 35.909,40**
TOTALE	**€ 359.562,81**

Con la presente relazione di stima, scritta personalmente con sistema elettronico, a cui si fanno seguire gli allegati, che si compone di n° 12 pagine, oltre allegati, rassegno il mandato e rimango a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento e nel ringraziarla per la fiducia accordatami, porgo distinti saluti.

Napoli, 28/02/2006

IL CTU

Arch. Leonardo Recchia


PRIMO CORTILE CONDOMINIALE
n. 7
PROPRIETA'
ANDRONE
PROPRIETA'
ALIENA
PROPRIETA'
SECONDO CORTILE
CONDOMINIALE
APPARTAMENTO
"C"
PROPRIETA'
APPARTAMENTO
"B" PROPRIETA'
PROPRIETA'
NORD
SCALA 1:200