



Relazione tecnica

Oggetto: Aggiornamento perizia C.T.U. e calcolo del valore finale dei canoni locazione con gli interessi legali.

Tribunale di Napoli II Sez. Civile

Causa - Amore C/o Angelino

G.I. : Dott.ssa Cacace

C.T.U. Arch. A. Giannattasio

Fabbricato industriale con annessa corte : in Caivano contrada Marzano km 14,200

Proprieta': Germani Amore e Angelino Gabriele.

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi , iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, è stato incaricato nel febbraio 2010, dai Sig.ri Germani Amore, (Eredi Amore Pompeo) , di redigere una relazione tecnica, inerente l'aggiornamento dei valori espressi dalla perizia del CTU Arch. A. Giannattasio ,il calcolo del valore finale dei canoni locazione ed infine gli interessi legali maturati .

L'incarico, verrà così svolto :

- l'aggiornamento dei vari canoni di locazione così ricavati dal Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. A. Giannattasio, con gli Indici Istat;
- Ricavo per gli anni successivi dei vari canoni di locazione con i relativi aggiornamenti alle percentuali degli Indici Istat;
- Calcolo degli interessi legali, per i canoni di locazione non percepiti ,dal 1990 e fino alla data dell'accordo tra le parti del 02-03-2006 ;

Tali conteggi si riferiscono alla causa in essere tra i Sig.ri Amore contro Angelino, relativamente all'immobile sito nel Comune di Caivano Na alla contrada Marzano altezza km 14,200 , composto da fabbricato industriale con annessa area di pertinenza.

Detto immobile e' di proprietà al 50% dei Sig.ri Eredi Amore Pompeo e dell'altro 50% del Sig. Angelino Gabriele, in comune ed indiviso fra di loro .

Premesso

- Che lo scrivente acquisiva dai committenti, copia della perizia tecnica del CTU. Arch. A. Giannattasio e le indicazioni necessarie a finalizzare la perizia;
- Che dalla lettura della relazione del ctu si sono estratti i valori dei canoni di locazione delle tre tipologie principali dei canoni di cui – locali Autofficina – area parcheggio - e – deposito per cisterne – per gli anni dal 1990 al 31-06-1998 , e che



detti valori sono stati dal sottoscritto elaborati per il ricavo del valore finale, così come richiestomi ;

- che le parti hanno raggiunto un accordo per la divisione dell'immobile così sopra descritto, in data 02-03-2006 , procedo alla redazione della presente relazione.

Tutto cio' premesso si passa ad una breve descrizione dei vari passaggi che si effettueranno per il calcolo dei valori voluti dalla committenza :

- Formazione della tabella **A)** dove sono riportati i Canoni di locazione dell'officina - con tutti i valori forniti dal CTU dagli anni 1990 al 31-06-1998, e riporto dei successivi canoni di locazione dal periodo 01-07-1998 al 02-03-2006, con gli incrementi indici Istat;
- Formazione della tabella **B)** dove sono riportati i Canoni di locazione per parcheggio camion -con tutti i valori forniti dal CTU dagli anni 1990 al 31-06-1998, e riporto dei successivi canoni di locazione dal periodo 01-07-1998 al 02-03-2006, con gli incrementi indici Istat;
- Formazione della tabella **C)** dove sono riportati i Canoni di locazione per deposito cisterne -con tutti i valori forniti dal CTU dagli anni 1990 al 31-06-1998, e riporto dei successivi canoni di locazione dal periodo 01-07-1998 al 02-03-2006, con gli incrementi indici Istat;
- Formazione della tabella n. **4)** che fa un riepilogo dei dati delle tabelle A),B) e C)- accorpendo i valori che saranno oggetto dei calcoli degli interessi legali, nei periodi temporali dagli 1990 al 02-03-2006;
- Segue la formazione di una serie schede con i calcoli degli interessi legali anno per anno a partire dal 1990 e fino al 02-03-2006; e precisamente dei canoni di locazione non percepiti;
- Formazione della tabella Generale riepilogativa finale con le singole voci di - capitale - interessi - e parziale , e valore totale finale.

Quindi elaborando i dati forniti e quelli ricavati si hanno i seguenti valori appresso riportati:



a) Tabella Canoni autofficina, dei valori ricavati dal C.T.U. e successivi :

	anno di riferimento	Canoni di locazione annua per autofficina		Indice di incremento	% istat annuo rid. 75%	valore incremento istat	totale
		Lire	Euro				
1	1990	17.740.610	€ 9.162,26	1,031374	3,1374	€ 287,45	€ 9.449,72
2	1991	18.297.200	€ 9.449,72	1,047819	4,7819	€ 451,87	€ 9.901,59
3	1992	19.172.150	€ 9.901,59	1,037822	3,7822	€ 374,50	€ 10.276,09
4	1993	19.897.280	€ 10.276,09	1,032401	3,2401	€ 332,96	€ 10.609,05
5	1994	20.541.980	€ 10.609,05	1,032505	3,2505	€ 344,85	€ 10.953,90
6	1995	21.209.700	€ 10.953,90	1,047766	4,7766	€ 523,23	€ 11.477,12
7	1996	22.222.810	€ 11.477,12	1,036098	3,6098	€ 414,30	€ 11.891,42
8	1997	23.025.000	€ 11.891,42	0,00	0,00		€ 11.891,42
9	1/1/98 31/6/98	11.512.500	€ 5.945,71	0,00	0,00		5945,71
10	parziale	173.619.230	€ 89.666,85				€ 92.396,01
	anno di riferimento	Canoni di locazione annua per autofficina		Indice di incremento	% istat annuo rid. 75%	valore incremento istat	totale
		Lire	Euro				
11	1/07/98 31/12/98	11.512.500	€ 5.945,71	1,00375	0,375	€ 22,30	€ 5.968,01
12	1999	23.068.172	€ 11.913,72	1,01575	1,575	€ 187,64	€ 12.101,36
13	2000	23.431.495	€ 12.101,36	1,02025	2,025	€ 245,05	€ 12.346,41
14	2001	23.905.983	€ 12.346,41	1,01725	1,725	€ 212,98	€ 12.559,39
15	2002	24.318.361	€ 12.559,39	1,02025	2,025	€ 254,33	€ 12.813,71
16	2003	24.810.808	€ 12.813,71	1,01725	1,725	€ 221,04	€ 13.034,75
17	2004	25.238.795	€ 13.034,75	1,01275	1,275	€ 166,19	€ 13.200,94
18	2005	25.560.589	€ 13.200,94	1,01425	1,425	€ 188,11	€ 13.389,06
19	31/12/05 02/03/06	4.403.659	€ 2.274,30	1,0045	0,45	€ 10,23	€ 2.284,53
		13389,06/365gg=36,90 x 62 gg					
	parziale	186.250.363	€ 96.190,29				€ 97.698,16
TOTALE		359.869.593	€ 185.857,13				



b) Tabella Canoni Parcheggio, camion dei valori ricavati dal C.T.U. successivi:

anno di riferimento	Canoni di locazione per parcheggio camion		Indice di incremento	% istat annuo rid. 75%	valore incremento istat	totale
	Lire	Euro				
1990	17.280.000	€ 8.924,38	1,1250			€ 10.039,92
1991	19.440.000	€ 10.039,92	1,1111			€ 11.155,47
1992	21.600.000	€ 11.155,47	1,1000			€ 12.271,02
1993	23.760.000	€ 12.271,02	1,090909			€ 13.386,56
1994	25.920.000	€ 13.386,56	1,083333			€ 14.502,11
1995	28.080.000	€ 14.502,11	1,076923			€ 15.617,66
1996	30.240.000	€ 15.617,66	1,071429			€ 16.733,20
1997	32.400.000	€ 16.733,20	0,00			€ 16.733,20
1/1/98 31/6/98	16.200.000	€ 8.366,60				€ 8.366,60
parziale	214.920.000	€ 110.996,92				
anno di riferimento	Canoni di locazione per parcheggio camion		Indice di incremento	% istat annuo rid. 75%	valore incremento istat	totale
	Lire	Euro				
1/07/98 31/12/98	16.200.000	€ 8.366,60	0	0,375	€ 31,37	€ 8.397,98
1999	32.460.750	€ 16.764,58	1,01575	1,575	€ 264,04	€ 17.028,62
2000	32.972.007	€ 17.028,62	1,02025	2,025	€ 344,83	€ 17.373,45
2001	33.639.690	€ 17.373,45	1,01725	1,725	€ 299,69	€ 17.673,14
2002	34.219.975	€ 17.673,14	1,02025	2,025	€ 357,88	€ 18.031,02
2003	34.912.929	€ 18.031,02	1,01725	1,725	€ 311,04	€ 18.342,06
2004	35.515.177	€ 18.342,06	1,01275	1,275	€ 233,86	€ 18.575,92
2005	35.967.996	€ 18.575,92	1,01425	1,425	€ 264,71	€ 18.840,63
1/1/06 2/03/06	6.196.703	€ 3.200,33	0	0,45	€ 14,40	€ 3.214,73
	18840,63/365gg = 36,90 x 62 gg					
parziale	262.085.226	€ 135.355,72				
TOTALE	477.005.226	€ 246.352,64				



c) Tabella Canoni deposito cisterne, dei valori ricavati dal C.T.U. e successivi:

	anno di riferimento	Canoni di locazione per deposito cisterne		Indice di incremento	% istat annuo rid. 75%	valore incremento istat	totale
		Lire	Euro				
1	1990	4.200.000	€ 2.169,12	1,0500	5,00		€ 2.277,57
2	1991	4.410.000	€ 2.277,57	1,0500	5,00		€ 2.391,45
3	1992	4.630.500	€ 2.391,45	1,0500	5,00		€ 2.511,03
4	1993	4.862.025	€ 2.511,03	1,0500	5,00		€ 2.636,57
5	1994	5.105.104	€ 2.636,57	1,0500	5,00		€ 2.768,40
6	1995	5.360.376	€ 2.768,40	1,0100	1,01		€ 2.796,09
7	1996	5.413.980	€ 2.796,09	1,0500	5,00		€ 2.935,88
8	1997	5.684.666	€ 2.935,88	0,0000	0,00		€ 2.935,88
9	1/1/98 31/6/98	2.842.333	€ 1.467,94		0,00		€ 1.467,94
10	parziale	42.508.984	€ 21.954,06				
	anno di riferimento	Canoni di locazione per deposito cisterne		Indice di incremento	% istat annuo rid. 75%	valore incremento istat	totale
		Lire	Euro				
11	1/07/98 31/12/98	2.842.333	€ 1.467,94	0	0,375	€ 5,50	€ 1.473,45
12	1999	5.695.325	€ 2.941,39	1,01575	1,575	€ 46,33	€ 2.987,72
13	2000	5.785.026	€ 2.987,72	1,02025	2,025	€ 60,50	€ 3.048,22
14	2001	5.902.173	€ 3.048,22	1,01725	1,725	€ 52,58	€ 3.100,80
15	2002	6.003.985	€ 3.100,80	1,02025	2,025	€ 62,79	€ 3.163,59
16	2003	6.125.566	€ 3.163,59	1,01725	1,725	€ 54,57	€ 3.218,16
17	2004	6.231.232	€ 3.218,16	1,01275	1,275	€ 41,03	€ 3.259,19
18	2005	6.310.680	€ 3.259,19	1,01425	1,425	€ 46,44	€ 3.305,64
19	1/1/06 2/03/06	1.087.216	€ 561,50	0	0,45	€ 2,53	€ 564,03
		3305,64/365gg = 36,90 x 62 gg					
20	parziale	45.983.536	€ 23.748,51				

TOTALE 88.492.520 € 45.702,57



Tabella n.4

1) Tabella riepilogativa, dei valori ricavati dal C.T.U. e miei successivi :

	anno di riferimento	Riepiloghi			totali
		locaz. Officina	locaz. Parcheggio	locaz. Cisterne	
1	1990	€ 9.162,26	€ 8.924,38	€ 2.169,12	€ 20.255,76
2	1991	€ 9.449,72	€ 10.039,92	€ 2.277,57	€ 21.767,21
3	1992	€ 9.901,59	€ 11.155,47	€ 2.391,45	€ 23.448,51
4	1993	€ 10.276,09	€ 12.271,02	€ 2.511,03	€ 25.058,14
5	1994	€ 10.609,05	€ 13.386,56	€ 2.636,57	€ 26.632,18
6	1995	€ 10.953,90	€ 14.502,11	€ 2.768,40	€ 28.224,41
7	1996	€ 11.477,12	€ 15.617,66	€ 2.796,09	€ 29.890,87
8	1997	€ 11.891,42	€ 16.733,20	€ 2.935,88	€ 31.560,50
9	1/1/98 31/6/98	€ 5.945,71	€ 8.366,60	€ 1.467,94	€ 15.780,25
10	parziale	€ 89.666,86	€ 110.996,92	€ 21.954,05	€ 222.617,83
	anno di riferimento	Riepiloghi			totali
		locaz. Officina	locaz. Parcheggio	locaz. Cisterne	
11	1/07/98 31/12/98	€ 5.968,01	€ 8.397,98	€ 1.473,45	€ 15.839,44
12	1999	€ 12.101,36	€ 17.028,62	€ 2.987,72	€ 32.117,70
13	2000	€ 12.346,41	€ 17.373,45	€ 3.048,22	€ 32.768,08
14	2001	€ 12.559,39	€ 17.673,14	€ 3.100,80	€ 33.333,33
15	2002	€ 12.813,71	€ 18.031,02	€ 3.163,59	€ 34.008,32
16	2003	€ 13.034,75	€ 18.342,06	€ 3.218,16	€ 34.594,97
17	2004	€ 13.200,94	€ 18.575,92	€ 3.259,19	€ 35.036,05
18	2005	€ 13.389,06	€ 18.840,63	€ 3.305,64	€ 35.535,33
19	1/1/06 2/03/06	€ 2.284,53	€ 3.124,73	€ 564,03	€ 5.973,29
20	parziale	€ 97.698,16	€ 137.387,55	€ 24.120,80	€ 259.206,51

TOTALE € 187.365,02 € 248.384,47 € 46.074,85 € 481.824,34



Calcolo interessi legali:

Ora passo al calcolo dell'aggiornamento degli interessi legali, con la sommatoria dei singoli valori sopra riportati nelle tabelle aventi uguale periodo temporale :

- A) canoni di locazione annua per autofficina; +
- B) canoni di locazione annua per parcheggio camion; +
- C) canoni di locazione per deposito cisterne ; +

totali valori stesso periodo temporale (tabella n.4)

Per la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile si riporta la seguente tabella riassuntiva dei vari saggi da applicare per i vari anni trascorsi :

Tabella riassuntiva

Giorno	Mese	Anno	Tasso
21	Aprile	1942	5.0 %
16	Dicembre	1990	10.0 %
01	Gennaio	1997	5.0 %
01	Gennaio	1999	2.5 %
01	Gennaio	2001	3.5 %
01	Gennaio	2002	3.0 %
01	Gennaio	2004	2.5 %
01	Gennaio	2008	3.0 %
01	Gennaio	2010	1.0 %

Seguono Schede di calcolo degli interessi



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)

- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1990

Data iniziale: 01-01-1991

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 20.255,00 pari a L. 39.219.149

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1991	31-12-1991	10 %	365	€. 20.255,00	€. 2.025,50
01-01-1992	31-12-1992	10 %	366	€. 22.280,50	€. 2.228,05
01-01-1993	31-12-1993	10 %	365	€. 24.508,55	€. 2.450,86
01-01-1994	31-12-1994	10 %	365	€. 26.959,41	€. 2.695,94
01-01-1995	31-12-1995	10 %	365	€. 29.655,35	€. 2.965,53
01-01-1996	31-12-1996	10 %	366	€. 32.620,88	€. 3.262,09
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€. 35.882,97	€. 1.794,15
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€. 37.677,12	€. 1.883,86
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 39.560,97	€. 989,02
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 40.550,00	€. 1.013,75
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 41.563,75	€. 1.454,73
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 43.018,48	€. 1.290,55
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 44.309,03	€. 1.329,27
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 45.638,30	€. 1.140,96
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 46.779,26	€. 1.169,48
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 47.948,74	€. 200,33

Totale interessi : €. 27.894,08 pari a L. 54.010.462

Capitale+interessi : €. 48.149,08 pari a L. 93.229.611



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1991

Data iniziale: 01-01-1992

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 21.767,00 pari a L. 42.146.789

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1992	31-12-1992	10 %	366	€. 21.767,00	€. 2.176,70
01-01-1993	31-12-1993	10 %	365	€. 23.943,70	€. 2.394,37
01-01-1994	31-12-1994	10 %	365	€. 26.338,07	€. 2.633,81
01-01-1995	31-12-1995	10 %	365	€. 28.971,88	€. 2.897,19
01-01-1996	31-12-1996	10 %	366	€. 31.869,06	€. 3.186,91
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€. 35.055,97	€. 1.752,80
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€. 36.808,77	€. 1.840,44
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 38.649,21	€. 966,23
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 39.615,44	€. 990,39
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 40.605,82	€. 1.421,20
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 42.027,03	€. 1.260,81
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 43.287,84	€. 1.298,64
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 44.586,47	€. 1.114,66
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 45.701,14	€. 1.142,53
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 46.843,66	€. 195,72

Totale interessi : €. 25.272,38 pari a L. 48.934.154

Capitale+interessi : €. 47.039,38 pari a L. 91.080.943



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1992

Data iniziale: 01-01-1993

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : € 23.448,00 pari a L. 45.401.659

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1993	31-12-1993	10 %	365	€ 23.448,00	€ 2.344,80
01-01-1994	31-12-1994	10 %	365	€ 25.792,80	€ 2.579,28
01-01-1995	31-12-1995	10 %	365	€ 28.372,08	€ 2.837,21
01-01-1996	31-12-1996	10 %	366	€ 31.209,29	€ 3.120,93
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€ 34.330,22	€ 1.716,51
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€ 36.046,73	€ 1.802,34
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€ 37.849,06	€ 946,23
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€ 38.795,29	€ 969,88
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€ 39.765,17	€ 1.391,78
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€ 41.156,95	€ 1.234,71
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€ 42.391,66	€ 1.271,75
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€ 43.663,41	€ 1.091,59
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€ 44.755,00	€ 1.118,87
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€ 45.873,87	€ 191,66

Totale interessi : € 22.617,54 pari a L. 43.793.659

Capitale+interessi : € 46.065,54 pari a L. 89.195.318



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1993

Data iniziale: 01-01-1994

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 25.058,00 pari a L. 48.519.054

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1994	31-12-1994	10 %	365	€. 25.058,00	€. 2.505,80
01-01-1995	31-12-1995	10 %	365	€. 27.563,80	€. 2.756,38
01-01-1996	31-12-1996	10 %	366	€. 30.320,18	€. 3.032,02
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€. 33.352,20	€. 1.667,61
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€. 35.019,81	€. 1.750,99
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 36.770,80	€. 919,27
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 37.690,07	€. 942,25
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 38.632,32	€. 1.352,13
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 39.984,45	€. 1.199,53
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 41.183,98	€. 1.235,52
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 42.419,50	€. 1.060,49
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 43.479,99	€. 1.087,00
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 44.566,99	€. 186,20

Totale interessi : €. 19.695,20 pari a L. 38.135.218

Capitale+interessi : €. 44.753,20 pari a L. 86.654.271



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1994

Data iniziale: 01-01-1995

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 26.632,00 pari a L. 51.566.743

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1995	31-12-1995	10 %	365	€. 26.632,00	€. 2.663,20
01-01-1996	31-12-1996	10 %	366	€. 29.295,20	€. 2.929,52
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€. 32.224,72	€. 1.611,24
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€. 33.835,96	€. 1.691,80
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 35.527,75	€. 888,19
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 36.415,95	€. 910,40
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 37.326,35	€. 1.306,42
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 38.632,77	€. 1.158,98
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 39.791,75	€. 1.193,75
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 40.985,50	€. 1.024,64
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 42.010,14	€. 1.050,25
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 43.060,40	€. 179,91

Totale interessi : €. 16.608,31 pari a L. 32.158.163

Capitale+interessi : €. 43.240,31 pari a L. 83.724.905



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1995

Data iniziale: 01-01-1996

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : € 28.224,00 pari a L. 54.649.284

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1996	31-12-1996	10 %	366	€ 28.224,00	€ 2.822,40
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€ 31.046,40	€ 1.552,32
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€ 32.598,72	€ 1.629,94
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€ 34.228,66	€ 855,72
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€ 35.084,37	€ 877,11
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€ 35.961,48	€ 1.258,65
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€ 37.220,13	€ 1.116,60
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€ 38.336,74	€ 1.150,10
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€ 39.486,84	€ 987,17
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€ 40.474,01	€ 1.011,85
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€ 41.485,86	€ 173,33

Totale interessi : € 13.435,19 pari a L. 26.014.160

Capitale+interessi : € 41.659,19 pari a L. 80.663.444



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1996

Data iniziale: 01-01-1997

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 29.890,00 pari a L. 57.875.110

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1997	31-12-1997	5 %	365	€. 29.890,00	€. 1.494,50
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€. 31.384,50	€. 1.569,23
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 32.953,73	€. 823,84
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 33.777,57	€. 844,44
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 34.622,01	€. 1.211,77
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 35.833,78	€. 1.075,01
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 36.908,79	€. 1.107,26
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 38.016,05	€. 950,40
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 38.966,46	€. 974,16
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 39.940,62	€. 166,88

Totale interessi : €. 10.217,49 pari a L. 19.783.824

Capitale+interessi : €. 40.107,49 pari a L. 77.658.935



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1997

Data iniziale: 01-01-1998

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : € 31.560,00 pari a L. 61.108.681

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1998	31-12-1998	5 %	365	€ 31.560,00	€ 1.578,00
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€ 33.138,00	€ 828,45
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€ 33.966,45	€ 849,16
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€ 34.815,61	€ 1.218,55
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€ 36.034,16	€ 1.081,02
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€ 37.115,18	€ 1.113,46
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€ 38.228,64	€ 955,72
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€ 39.184,35	€ 979,61
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€ 40.163,96	€ 167,81

Totale interessi : € 8.771,77 pari a L. 16.984.517

Capitale+interessi : € 40.331,77 pari a L. 78.093.198



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti periodo 1°semestre '98

Data iniziale: 01-07-1998

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 15.780,00 pari a L. 30.554.341

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-07-1998	31-12-1998	5 %	184	€. 15.780,00	€. 397,74
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 16.177,74	€. 404,44
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 16.582,19	€. 414,55
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 16.996,74	€. 594,89
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 17.591,63	€. 527,75
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 18.119,38	€. 543,58
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 18.662,96	€. 466,57
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 19.129,53	€. 478,24
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 19.607,77	€. 81,92

Totale interessi : €. 3.909,69 pari a L. 7.570.219

Capitale+interessi : €. 19.689,69 pari a L. 38.124.559



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti 2°semestre 1998

Data iniziale: 01-01-1999

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 15.839,00 pari a L. 30.668.581

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-1999	31-12-1999	2.5 %	365	€. 15.839,00	€. 395,98
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€. 16.234,98	€. 405,87
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 16.640,85	€. 582,43
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 17.223,28	€. 516,70
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 17.739,98	€. 532,20
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 18.272,18	€. 456,80
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 18.728,98	€. 468,22
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 19.197,21	€. 80,21

Totale interessi : €. 3.438,41 pari a L. 6.657.696

Capitale+interessi : €. 19.277,41 pari a L. 37.326.277



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 1999

Data iniziale: 01-01-2000

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : € 32.117,00 pari a L. 62.187.184

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2000	31-12-2000	2.5 %	366	€ 32.117,00	€ 802,93
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€ 32.919,93	€ 1.152,20
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€ 34.072,12	€ 1.022,16
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€ 35.094,29	€ 1.052,83
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€ 36.147,11	€ 903,68
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€ 37.050,79	€ 926,27
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€ 37.977,06	€ 158,67

Totale interessi : € 6.018,73 pari a L. 11.653.893

Capitale+interessi : € 38.135,73 pari a L. 73.841.077



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 2000

Data iniziale: 01-01-2001

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 32.768,00 pari a L. 63.447.695

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2001	31-12-2001	3.5 %	365	€. 32.768,00	€. 1.146,88
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€. 33.914,88	€. 1.017,45
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 34.932,33	€. 1.047,97
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 35.980,30	€. 899,51
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 36.879,80	€. 922,00
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 37.801,80	€. 157,94

Totale interessi : €. 5.191,74 pari a L. 10.052.606

Capitale+interessi : €. 37.959,74 pari a L. 73.500.301



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 2001

Data iniziale: 01-01-2002

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : € 33.333,00 pari a L. 64.541.688

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2002	31-12-2002	3 %	365	€ 33.333,00	€ 999,99
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€ 34.332,99	€ 1.029,99
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€ 35.362,98	€ 884,07
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€ 36.247,05	€ 906,18
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€ 37.153,23	€ 155,23

Totale interessi : € 3.975,46 pari a L. 7.697.564

Capitale+interessi : € 37.308,46 pari a L. 72.239.251



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)

- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 2002

Data iniziale: 01-01-2003

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 34.008,00 pari a L. 65.848.670

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2003	31-12-2003	3 %	365	€. 34.008,00	€. 1.020,24
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 35.028,24	€. 875,71
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 35.903,95	€. 897,60
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 36.801,54	€. 153,76

Totale interessi : €. 2.947,30 pari a L. 5.706.777

Capitale+interessi : €. 36.955,30 pari a L. 71.555.447

Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)

- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 2003

Data iniziale: 01-01-2004

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 34.594,00 pari a L. 66.983.324

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2004	31-12-2004	2.5 %	366	€. 34.594,00	€. 864,85
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 35.458,85	€. 886,47
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 36.345,32	€. 151,85

Totale interessi : €. 1.903,17 pari a L. 3.685.061

Capitale+interessi : €. 36.497,17 pari a L. 70.668.385



Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 2004

Data iniziale: 01-01-2005

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 35.036,00 pari a L. 67.839.156

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2005	31-12-2005	2.5 %	365	€. 35.036,00	€. 875,90
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 35.911,90	€. 150,04

Totale interessi : €. 1.025,94 pari a L. 1.986.502

Capitale+interessi : €. 36.061,94 pari a L. 69.825.658

Tabella n.4) Canoni (Officina+parcheeggio+cisterne)
- Calcolo Capitale più interessi - riferiti anno 2005

Data iniziale: 01-01-2006

Data finale: 02-03-2006

Capitale iniziale : €. 35.535,00 pari a L. 68.805.354

Metodo di calcolo: Capitalizzazione Annuale - Anno Civile (365 gg.)

Da:	A:	Tasso:	Giorni:	Capitale	Interessi Euro
01-01-2006	02-03-2006	2.5 %	61	€. 35.535,00	€. 148,47

Totale interessi : €. 148,47 pari a L. 287.474

Capitale+interessi : €. 35.683,47 pari a L. 69.092.829



Tabella Generale Riepilogativa Finale

	anno di riferimento / periodo	Riepiloghi locazioni (officina + parcheggio + cisterne)			capitale piu' interessi
		capitale	interessi		totali
1	1991	€ 20.255,00	€ 27.894,08		€ 48.149,08
2	1992	€ 21.767,00	€ 25.272,38		€ 47.039,38
3	1993	€ 23.448,00	€ 22.617,54		€ 46.065,54
4	1994	€ 25.058,00	€ 19.695,20		€ 44.753,20
5	1995	€ 26.632,00	€ 16.608,31		€ 43.240,31
6	1996	€ 28.224,00	€ 13.435,19		€ 41.659,19
7	1997	€ 29.890,00	€ 10.217,49		€ 40.107,49
8	1998	€ 31.560,00	€ 8.771,77		€ 40.331,77
9	1° sem. 98	€ 15.780,00	€ 3.909,69		€ 19.689,69
11	2° sem.98	€ 15.839,00	€ 3.438,41		€ 19.277,41
12	1999	€ 32.117,00	€ 6.018,73		€ 38.135,73
13	2000	€ 32.768,00	€ 5.191,74		€ 37.959,74
14	2001	€ 33.333,00	€ 3.975,46		€ 37.308,46
15	2002	€ 34.008,00	€ 2.947,30		€ 36.955,30
16	2003	€ 34.594,00	€ 1.903,17		€ 36.497,17
17	2004	€ 35.036,00	€ 1.025,94		€ 36.061,94
18	2005	€ 35.535,00	€ 148,97		€ 35.683,97
19	1/1/06 2/03/06	€ 5.973,29			€ 5.973,29
	totali	€ 481.817,29	€ 173.071,37		€ 654.888,66



Il valore finale dei canoni di locazione non percepiti , compreso gli interessi ,
come per Legge, è di **€ 654.888,66**

(seicentocinquantaquattromilaottocentoottantaotto/66).

Al valore così ricavato, vanno detratte le tasse e le imposte, (n.b. : sono esclusi i costi per la manutenzione perché come accertato anche dal ctu non sono mai stati effettuati e né è stata prodotta alcuna documentazione che lo prova) e la cifra al netto risultante divisa al 50% con il condividente.

Tale cifra così ricavata e' il rimborso che spetta ai Sig.ri Eredi di Amore Pompeo che non hanno goduto dei beni, siti in Caivano contrada Marzano km 14,200.
Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica .

Afragola lì 11 febbraio 2010

Il Tecnico
Geom. Gennaro Rossi



Indice dell'elenco elaborati

- **Relazione tecnica illustrativa**
- **Tabella A) Canoni di locazione annua per Autofficina ;**
- **Tabella B) Canoni di locazione annua per Parcheggio camion ;**
- **Tabella C) Canoni di locazione annua per Deposito cisterne ;**
- **Tabella n. 4) Riepilogativa dei valori ricavati CTU e successivi ;**
- **Schede con i calcoli degli interessi legali ;**
- **Tabella Generale riepilogativa ;**
- **Tabelle Indici Istat (% aumento annuali ridotte 75%);**
- **Copia Perizia del C.T.U. Arch. A Giannattasio.**