

fax: 02/12345678

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.I. Dott. Giovanni Giordano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

R.G. n. 3543/10

+ altri

contro

+ 1

C.T.U. ING. MATILDE D'AMELIA

TRIBUNALE NAPOLI  
PERVENUTO IN CANCELLERIA  
DEPOSITAT. IN CANCELLERIA

OGGI 11 OTT. 2012

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI NAPOLI  
VIALE A. M. 100  
SEZIONE CIVILE A  
10122  
10122

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

### INDICE

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| 1   | PREMESSA .....                                  | 2  |
| 2   | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA..... | 2  |
| 3   | RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO .....  | 3  |
| 3.1 | RISPOSTA AL QUESITO .....                       | 3  |
| 3.2 | RISPOSTE AI CONSULENTI TECNICI DI PARTE.....    | 10 |
| 4   | CONCLUSIONI .....                               | 10 |



IL C.T.U.

ing. Matilde D'amelia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

### 1 PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 2 gennaio 2012, la S.V.I. nominava me sottoscritta dott. ing. Matilde D'Amelia, con studio in Napoli alla via Enea Zanfagna 5, consulente tecnico di ufficio nella causa tra \_\_\_\_\_ + altri cont \_\_\_\_\_ + 1, invitandomi a comparire all'udienza del 14 maggio 2012 per conferirmi l'incarico previa prestazione del giuramento di rito. Nella circostanza, mi conferì il seguente

#### MANDATO

##### Quesito

Proceda alla valutazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato e a predisporre progetto di divisione secondo le quote ad ogni erede spettanti.

La S.V.I. autorizzò le parti in causa alla nomina dei consulenti tecnici di parte fino alla data di inizio delle operazioni peritali.

Inoltre mi concesse il termine per il deposito della relazione peritale di 90 gg decorrente dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il 28 maggio 2012, stabilendo un anticipo da corrispondere alla sottoscritta CTU pari ad euro 800.00, ponendolo provvisoriamente a carico di parte attorea. Inoltre fissò il termine per l'invio della bozza della relazione alle parti almeno dieci giorni prima della data fissata per il deposito, e il termine di cinque giorni per le parti per inviare eventuali controdeduzioni alla bozza.

L'anticipo mi venne corrisposto al termine del primo accesso, come documentato nel verbale di sopralluogo sia dalla parte attrice che dalla parte interventrice, mentre la quota di parte convenuta mi pervenne tramite bonifico bancario.

### 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da mandato, ho condotto le operazioni peritali attraverso un sopralluogo esperito in data 28 maggio 2012; di esso è stato redatto un regolare verbale, letto, comunicato e sottoscritto dalla scrivente.

Ho riportato, di seguito, una breve descrizione ed una sintesi degli aspetti essenziali e di maggior rilievo emersi da tali attività peritali, mentre il verbale integrale del sopralluogo è allegato in originale alla presente relazione (cfr. *allegato 1*).

Nel corso del sopralluogo ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico e un rilievo metrico dell'immobile oggetto di causa (cfr. *allegati 2 e 3*).

IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

Erano altresì presenti l'ing. *[nome]*, procuratore di parte convenuta, per  
il quale, il quale rileva la presenza di un decreto ingiuntivo pagato dalla  
signora *[nome]*, in merito alle quote condominiali, ancora era presente il signor  
*[nome]*, parte attrice, il signor *[nome]* pe *[nome]* a, parte  
attrice, *[nome]* consulente tecnico di parte nominato da'

Analizzai con attenzione i luoghi di causa, in particolare fu possibile procedere ai rilievi metrici e fotografici, sia dell'appartamento che del box e della cantinola.

Diedi dunque lettura dei questi del mandato ricevuto dal giudice

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti, dichiarai concluse le operazioni peritali.

Dunque trasmisi la bozza della relazione alle parti ed attesi eventuali osservazioni all'elaborato peritale nei termini stabiliti dalla S.V.I..

Nessuna nota alla relazione prevenne presso il mio studio.

### 3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

#### 3.1 Risposta al quesito

"Proceda alla valutazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato e a predisporre progetto di divisione secondo le quote ad ogni erede spettanti."

Il cespite oggetto di causa è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata in San Prisco alla via Dello Sport, ubicata al secondo piano, riportato nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 9, cat. A/2, classe 3 rendita Euro 277.60; da un locale cantinola ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato, contraddistinto nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 27, cat. C/2, classe 2, rendita Euro 12.14; da un locale garage ubicato al piano seminterrato sempre dello stesso fabbricato, contraddistinto nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 22, cat. C/6, classe 4, rendita Euro 48.55.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina verandata, una camera da letto, un bagno e un terrazzo, il tutto è riportato nell'allegata planimetria che ho redatto in scala 1:100. Nello specifico i vani sono descritti come segue, ove tra parentesi sono riportati i simboli identificativi degli ambienti sulla planimetria (cfr. allegato 3).

IL C.T.U.

ing. Matilde D'amelia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

**Ingresso/Soggiorno (I/S):** a tale ambiente vi si accede dall'ingresso ed è dotato di autonomo balcone sul terrazzo e di due porte che permettono l'ingresso nella zona cucina e nella zona notte. La pavimentazione è in piastrelle di gres, mentre il soffitto è tinteggiato con pittura lavabile (cfr. foto n. 1, 2, 3 e 4). Ha una superficie utile netta pari a 18.50 mq.

**Cucina (K):** vi si accede dall'ingresso/soggiorno ed ha una pavimentazione della stessa tipologia degli ambienti precedenti. La superficie utile netta è pari a 5.30 mq. (cfr. foto n. 11, 12, 13 e 14);

**Bagno (B):** ad esso vi si accede dalla camera da letto; la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, così come le pareti, per tutta l'altezza. Inoltre è dotato di finestra ed ha una superficie utile netta di 5.60 mq. Esso è dotato di lavabo, bidet, servizio igienico e vasca (cfr. foto n. 7 e 8);

**Camera da letto matrimoniale (L):** a questo vano vi si accede dall'ingresso/soggiorno; ha una pavimentazione in parquet di legno e le pareti tinteggiate per una superficie utile netta pari a 14.60 mq. Inoltre è dotata di balcone con affaccio sul terrazzo a livello dell'immobile (cfr. foto nn. 5 e 6);

In definitiva la superficie calpestabile dell'immobile è pari a 44 mq., quella del terrazzo a livello è pari a 30.00 mq.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto di distribuzione di energia elettrica, con regolare distribuzione allo stato degli accessi, di impianto idrico e di scarico delle acque, di impianto televisivo, di impianto telefonico e citofonico.

Per quanto attiene al fabbricato, del quale l'appartamento in esame costituisce l'unità immobiliare, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in cemento armato;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ed interni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione.

**I cespiti** come riportati nell'allegata planimetria catastale, sono individuati al N.C.E.U. dai seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- appartamento sito in San Prisco alla via Dello Sport, ubicato al secondo piano, riportato nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 9, cat. A/2, classe 3 rendita Euro 277.60;

IL C.T.U.  
ing. Matilde D'Amelia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

- locale cantinola ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato; contraddistinto nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 27, cat. C/2, classe 2, rendita Euro 12.14 (cfr. foto nn. 17 e 18);
- locale garage ubicato al piano seminterrato sempre dello stesso fabbricato, contraddistinto nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 22, cat. C/6, classe 4, rendita Euro 48.55 (cfr. foto nn. 15 e 16);

### L'appartamento confina:

- ⇒ con vano scala;
- ⇒ con altra proprietà appartamento interno 9, sub 10;
- ⇒ con altra proprietà appartamento interno 7, sub 8;
- ⇒ con strada condominiale.

### La cantinola confina:

- ⇒ corridoio di manovra per due lati;
- ⇒ sub 28;
- ⇒ sub 30.

### Il box confina:

- ⇒ corridoio di manovra;
- ⇒ sub 21;
- ⇒ sub 23;
- ⇒ terrapieno.

Allegate alla presente relazione vi sono le certificazioni catastali storiche e la planimetria degli immobili (cfr. allegato 4).

Il confronto tra i dati catastali e i dati rilevati in loco evidenziano alcune difformità.

Dagli accertamenti effettuati, nonché dalle risultanze dei rilievi eseguiti durante le operazioni peritali è emerso che il bene non risulta regolarmente accatastato per il taglio della tompagnatura di divisione tra la cucina/veranda e il soggiorno, per l'assenza in planimetria della veranda cucina, per la forma esterna del terrazzo e per il taglio e per la forma della tompagnatura di divisione tra la camera da letto e il vano ingresso/soggiorno: dunque la planimetria dell'appartamento non è aggiornata.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

Inoltre bisogna anche verificare la legittimità urbanistica di tali difformità, analizzando la concessione edilizia n. 62 del 2 dicembre 1996 e successiva variante n. 25 del 18 marzo 1998 rilasciate dal comune di San Prisco, per la costruzione del fabbricato in questione, richiamate nell'atto di compravendita del notaio Raffaele Orsi del 30 gennaio 2004 con numero di repertorio n. 70.657 (cfr. allegato 5).

Viste le caratteristiche del bene oggetto del presente giudizio e cioè: un'unica particella catastale, dimensioni medie dell'appartamento, nonché conformazione tale da non renderlo comodamente divisibile, si ritiene il bene non divisibile.

Tenuto conto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima: vendita da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Il valore di mercato rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

Nel caso specifico ho effettuato le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni degli stessi, a considerare i fattori predominanti, tanto nel bene da stimare, che nel mercato elementare omogeneo in cui lo stesso è inserito, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili e cioè:

- ⇒ la superficie;
- ⇒ Il numero di vani;
- ⇒ lo stato di conservazione e manutenzione;
- ⇒ la distanza dal centro cittadino;

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

1

⇒ la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima, ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un appartamento per civile abitazione, ho determinato il valore di mercato adottando i seguenti metodi:

⇒ Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;

Al risultato finale saranno infine applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta, tenendo conto delle reali caratteristiche degli immobili.

### **Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato**

Per determinare il probabile valore di mercato dell'appartamento, ho adottato la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie commerciale o vendibile" dell'immobile.

Tale parametro è generalmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, si utilizza in sede fiscale e comprende, oltre alla "superficie utile netta" anche quella occupata dalle murature interne, dai pilastri portanti, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni, dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. In pratica si calcola la superficie commerciale sulla base di quanto stabilito dal DPR n.138/98, allegato C, e dai criteri fissati dalla norma UNI 10750:2005.

Secondo recenti studi effettuati in materia di estimo, la superficie commerciale di un immobile si ottiene aggiungendo alla "superficie utile netta" un'incidenza pari al 16,96%.

Tale percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, la superficie dei vani porta e lo spessore dei muri perimetrali esterni.

Relativamente alle superfici oggetto di valutazione occorre inoltre precisare che non tutte possono essere computate con lo stesso criterio di misurazione in quanto, quelle relative ad un locale coperto, si differenziano, per la loro utilità, dalle aree scoperte o semicoperte quali possono essere i balconi, le balconate, i portici, etc.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

In proposito, si applicano i cosiddetti "coefficienti di destinazione" stabiliti dal DPR n.138/98 che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che assume la superficie da valutare, per cui, nel caso in esame:

- ⇒ la superficie utile netta del terrazzo con accesso diretto dai vani principali fino a 25 mq è stata conteggiata previa applicazione del coefficiente riduttivo pari a 0,25, mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0.10;

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi descritti, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata computata come segue:

### superficie convenzionale coperta appartamento

|              | superficie<br>utile netta<br>(mq) | coefficiente<br>di<br>destinazione | superficie<br>convenzionale<br>(mq) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| appartamento | 45.20                             | 1.00                               | 45.20                               |

La superficie totale convenzionale coperta è pari a 45.20 mq. Aggiungendo ad essa l'incidenza percentuale dei muri interni ed esterni pari al 16,96% si ottiene il valore della superficie commerciale coperta nella misura di 52.87 mq.

### superficie convenzionale scoperta

|          | superficie<br>utile netta<br>(mq) | coefficiente<br>di<br>destinazione | superficie<br>convenzionale<br>(mq) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| terrazzo | 30.00 =                           |                                    |                                     |
|          | 25.00 +                           | 0.25                               | 6.25                                |
|          | 5.00                              | 0.10                               | 0.50                                |

La superficie totale convenzionale scoperta è pari a 6.75 mq.

In definitiva la superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è pari a 59.62 mq.

IL C.T.U.

ing. Matilde D'amelia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

La superficie commerciale totale della cantinola è pari a 20.00 mq, mentre quella del box è pari a 5 mq.

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In questo modo si ricava un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore unitario medio per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione dell'immobile, alla vetustà, al livello di piano, alle finiture, all'esposizione, alla conformità urbanistica, all'orientamento.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto che

⇒ le agenzie di zona accreditate (Tecnocasa SpA) riferiscono, in condizioni ordinarie, di un valore medio di mercato in San Prisco (Caserta) alla via Dello Sport pari a 1.000 €/m<sup>2</sup> per l'immobile e pari a 500.00 €/m<sup>2</sup> per il box e la cantinola;

⇒ che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di San Prisco (Caserta), per abitazioni di tipo civile in zona periferica, un valore di mercato unitario medio pari a 1.075 €/m<sup>2</sup> (min. 900 €/m<sup>2</sup> – max 1.250 €/m<sup>2</sup>); mentre per i box pari a 572.50 €/m<sup>2</sup> (min. 475 €/m<sup>2</sup> – max €/m<sup>2</sup> 670)

e dei coefficienti di differenziazione prima richiamati si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, un valore unitario **pari a 1.000 €/m<sup>2</sup>** per l'immobile e **pari a 500.00 €/m<sup>2</sup>** per il box e la cantinola.

Il valore di mercato degli immobili desunto con la stima sintetico comparativa diviene pari a:

appartamento:  $1\,000\text{ €/m}^2 \times 59.62\text{ m}^2_{\text{(superficie commerciale)}} = \text{€ } 59\,615.92$

cantinola:  $500.00\text{ €/m}^2 \times 5\text{ m}^2_{\text{(superficie commerciale)}} = \text{€ } 2\,500.00$

box:  $500.00\text{ €/m}^2 \times 20\text{ m}^2_{\text{(superficie commerciale)}} = \text{€ } 10\,000.00$

**Dunque il valore di mercato dei tre cespiti di cui sopra ammonta in cifra tonda ad**

**€ 72 000.00.**

IL C.T.U.

ing. Matilde D'amelia

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

### 3.2 Risposte ai consulenti tecnici di parte.

Inviai via email la bozza della relazione alle parti il giorno 19 settembre 2012 ed attesi

osservazioni alla stessa nei termini stabiliti dalla S.V.I.

Nessuna nota alla relazione prevenne presso il mio studio.

### 4 CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco ulteriormente le conclusioni alle quali sono giunta:

1) I cespiti, oggetto del presente giudizio, come riportati nell'allegata planimetria catastale, sono individuati al N.C.E.U. dai seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- appartamento sito in San Prisco alla via Dello Sport, ubicato al secondo piano, riportato nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 9, cat. A/2, classe 3 rendita Euro 277.60;
- locale cantinola ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato, contraddistinto nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 27, cat. C/2, classe 2, rendita Euro 12.14;
- locale garage ubicato al piano seminterrato sempre dello stesso fabbricato, contraddistinto nel NCEU di detto comune al foglio 6, particella 5245, sub 22, cat. C/6, classe 4, rendita Euro 48.55.

2) Il confronto tra i dati catastali e i dati rilevati in loco evidenziano alcune difformità.

Dagli accertamenti effettuati, nonché dalle risultanze dei rilievi eseguiti durante le operazioni peritali è emerso che il bene non risulta regolarmente accatastato per il taglio della tompagnatura di divisione tra la cucina/veranda e il soggiorno, per l'assenza in planimetria della veranda cucina, per la forma esterna del terrazzo e per il taglio e per la forma della tompagnatura di divisione tra la camera da letto e il vano ingresso/soggiorno: dunque la planimetria dell'appartamento non è aggiornata.

Inoltre bisogna anche verificare la legittimità urbanistica di tali difformità, analizzando la concessione edilizia n. 62 del 2 dicembre 1996 e successiva variante n. 25 del 18 marzo 1998 rilasciate dal comune di San Prisco, per la costruzione del fabbricato in questione.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Giovanni Giordano - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 3543/2010)

**3)** Viste le caratteristiche del bene oggetto del presente giudizio e cioè: un'unica particella catastale, dimensioni medie dell'appartamento, nonché conformazione tale da non renderlo comodamente divisibile, si ritiene il bene non divisibile.

**4)** Il valore di mercato degli immobili desunto con la stima sintetico comparativa diviene pari a:

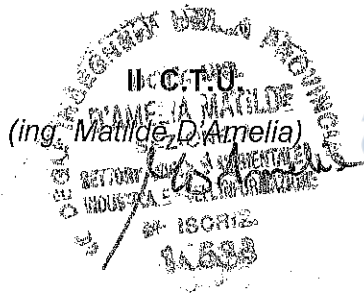
**appartamento:**  $1\,000\text{ €/m}^2 \times 59.62\text{ m}^2(\text{superficie commerciale}) = \text{€ } 59\,615.92$

**cantinola:**  $500.00\text{ €/m}^2 \times 5\text{ m}^2(\text{superficie commerciale}) = \text{€ } 2\,500.00$

**box:**  $500.00\text{ €/m}^2 \times 20\text{ m}^2(\text{superficie commerciale}) = \text{€ } 10\,000.00$

**Dunque il valore di mercato dei tre cespiti di cui sopra ammonta in cifra tonda ad € 72 000.00.**

Napoli, 05 ottobre 2012



IL C.T.U.

ing. Matilde D'Amelia