

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
SESTA SEZIONE CIVILE
Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.
Dott. Antonio Quaranta Consigliere
Dott. Erminia Baldini Consigliere

Contro

ri

Con ordinanza pronunciata in data 03.10.2022, nella causa civile iscritta al n. 4306 del Ruolo Generale degli affari contenziosi dell'anno 2016, avente ad oggetto: appello avverso la sentenza n. 2366/2016 pronunciata il 23 febbraio 2016 dal Tribunale di Napoli, La Corte, letti gli atti e sciolta la riserva in decisione assunta all'esito dell'udienza del 10 giugno 2022, **mi conferì il seguente mandato integrativo:**

"Rilevato, in ogni caso, che è stata dedotta nel presente grado di giudizio l'intervenuta esecuzione di lavori volti a ripristinare lo stato dell'immobile come da C.E. n.25 del 1998 (cfr. in atti) e che, pertanto, appare opportuno demandare al c.t.u. la verifica di detto elemento di fatto, influente sulla stima dell'immobile, che va, comunque, attualizzata stante la risalenza all'11/10/2012 di quella elaborata dal c.t.u., nominato nel primo grado del giudizio."

L'immobile facente parte della divisione è il seguente:

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
SESTA SEZIONE CIVILE**

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

A) Appartamento sito in San Prisco (CE) alla via Dello Sport, al secondo piano, al NCEU foglio 6, p.lla 5245, sub 9, cat A2, classe 3;

A 1) Locale cantinola ubicato al piano Seminterrato del predetto fabbricato di Via Dello Sport di mq. 5 e contraddistinto nel NCEU al foglio 6, p.lla 5245, Sub 27, cat C/2, Classe 2;

A 2) Autorimessa al piano seminterrato-1 foglio 6 p.lla 5245 sub 22 categoria C/6 classe 04 mq 20.

Dalla perizia redatta in fase di primo grado si è rilevato che il bene, relativo all'appartamento, non risultava regolarmente accatastato per il taglio interno delle tompagnature di divisione, per la presenza di una veranda in cucina per cui la planimetria non era aggiornata all'attuale stato di fatto.

Si conclude per l'indivisibilità dei cespiti, a cui si attribuiva il valore complessivo di mercato € 72.000,00.

L'unità immobiliare risulta parzialmente abusiva, presentando ampliamenti rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia sulla base della quale esse furono originariamente edificate.

**IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**CORTE D'APPELLO DI NAPOLI****SESTA SEZIONE CIVILE**

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

) + altri

Contro

le

Dal sopralluogo effettuato e da tutta la documentazione reperita presso la casa comunale del comune di San Prisco, si è rilevato che il bene è stato reso legittimo urbanisticamente con gli interventi richiesti ed autorizzati, meglio specificati nella documentazione allegata agli atti.

Per cui ad oggi l'immobile è sicuramente legittimo.

I dati catastali indicati oggi corrispondono alla realtà.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali.

In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

- i dati identificativi del cespite rispetto alla situazione di fatto, accatastano regolarmente l'immobile;
- l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione del bene;

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**CORTE D'APPELLO DI NAPOLI****SESTA SEZIONE CIVILE**

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

altri

Contro

- la planimetria catastale rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto detto sopra.

Si può affermare che gli identificativi catastali del cespite non includono porzioni aliene. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello in esame.

STIMA DEI BENI ATTUALIZZATA

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 ciascuno, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

IL CTU**ING. MATILDE D'AMELIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

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;

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

ri

⇒ la distanza dal centro cittadino;

⇒ 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 a due cespiti ad uso abitazione, ho determinato il valore di mercato adottando il seguente metodo:

⇒ 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 del cespite, ho adottato la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**CORTE D'APPELLO DI NAPOLI****SESTA SEZIONE CIVILE**

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

ita

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 EN 15733/2011.

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.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

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.

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 si ha quanto di seguito specificato.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

altri

Contro

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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 la Borsa Immobiliare di Napoli e 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.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
SESTA SEZIONE CIVILE**

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

Contro

Si precisa che ai fini del calcolo estimativo è stato preso a riferimento il valore OMI, che costituisce valore dedotto da fonte ufficiale, derivante da banche dati di compravendite, basate in particolar modo sugli archivi delle conservatorie dei registri immobiliari, oltre che sulle consultazioni delle agenzie immobiliari.

La quotazione utilizzata va riferita alla superficie commerciale, nel cui computo le aree interne vanno computate per intero e vanno distinte da quelle delle pertinenze (ovvero depositi, balconi e logge, sottotetti), che sono ridotte a mezzo dei coefficienti di differenziazione.

I valori confrontati sono i seguenti:

⇒ la Borsa immobiliare anno 2023 riporta per le abitazioni di prima fascia, per il comune di San Prisco (Caserta) i valori secondo l'OMI II Semestre 2023, Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO, per abitazioni di tipo civile, si ha il valore minimo di €/mq 1.062 e il valore massimo di €/mq 1.603; quindi un valore medio pari a €/mq 1.332;

**IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

Contro

⇒ l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per

il comune di San Prisco (Caserta) i valori secondo l'OMI II Semestre 2023, Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO, per abitazioni di tipo civile, si ha il valore minimo di € /mq 1.200 e il valore massimo di € /mq 1.750; quindi un valore medio pari a € /mq 1.475.

⇒ immobili su siti internet in vendita nella zona residenziale nuova di San Prisco, parte alta, hanno un valore medio di € 1.500.

il valore medio è pari a 1.435,67 €/m² e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione prima richiamati, si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, nell'anno 2022, un valore unitario pari a **€/mq 1.450,00.**

Dunque la stima del bene riporta un valore pari a:

l'immobile con destinazione appartamento:

superficie netta:

37 mq + 38 mq terrazzo.

superficie commerciale:

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

Contro

43.28 mq (37*16.96/100) + 7.5 mq (30% fino a 25 mq) + 1.3 (10%

fino a 10 mq) = mq 52.08 complessivi commerciabili.

Dunque la stima è pari ad:

€/mq 1.450 * 52.08 mq = € 75.516

In riferimento alla cantinola la relativa stima è la seguente:

€/mq 1450 * 5 mq * 0.5 (coefficiente di ragguaglio della cantina) =

€ 3.625,00.

In riferimento all'autorimessa la relativa stima è la seguente:

€/mq 1450 * 20 mq * 0.5 (coefficiente di ragguaglio dell'autorimessa)

= € 14.500,00.

Dunque esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri

immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, si

sono descritti i beni e si è accertata la realizzazione delle opere

necessarie a rendere l'immobile legittimo dal punto di vista urbanistico.

**IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

Si è determinato il loro attuale valore di mercato.

Si sono chiariti ed allegati dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Si è specificato che allo stato attuale gli immobili presentano i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ALLA BOZZA DELLA CTU

Mi giunsero le note di parte appellante.

In merito a queste ultime si precisa che il collega è in accordo con le risultanze a cui la scrivente è giunta.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Dott. Assunta d'Amore Presidente rel.

Dott. Antonio Quaranta Consigliere

Dott. Erminia Baldini Consigliere

Ventimiglia Annamaria; Ventimiglia Maurizio e Ventimiglia Bruno + altri
e Ventimiglia Margherita
Contro
Ciervo Stefania e Ventimiglia Daniele

Napoli, 14 novembre 2023

II C.T.U.
(dott. ing. Matilde D'Amelia)